



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого здания,
расположенного по адресу: Нижегородская обл,
Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, дом 6Б

(№ 140121/01)



Заказчик: Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской обл.
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: 12 января 2021г.

Дата составления отчета: 14 января 2021г.

г. Саров
2021

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Задание на оценку.....	5
3.2.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	6
3.3.	Применяемые стандарты оценки.....	6
3.4.	Принятые при проведении оценки допущения.....	6
3.5.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	8
3.6.	Сведения о независимости.....	9
3.7.	Заявление о соответствии.....	9
3.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
3.9.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	11
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.1.	Основные термины и определения.....	11
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	12
5.3.	Анализ оцениваемых прав.....	14
5.4.	Выбор вида стоимости.....	15
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	16
6.1.	Местоположение объекта.....	16
6.2.	Описание объекта оценки.....	17
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2020г.....	20
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	24
7.3.	Анализ рынка коммерческой недвижимости Дивеевском районе.....	25
7.4.	Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.....	27
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	28
10.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	29
10.1.	Методика затратного подхода.....	29
10.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка ($C_{зем.ли}$).....	30
10.3.	Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки ($ПВС_{2021}$).....	35
10.4.	Расчет износа.....	37
10.5.	Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом.....	38
11.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	39
11.1.	Методика сравнительного подхода.....	39
11.2.	Выбор аналогов.....	40
11.3.	Выбор единицы сравнения.....	40
11.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	40
11.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	41
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	44
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	47
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	48
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	50
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы, предоставленные Заказчиком).....	58
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	72

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №35-20 и заданием на оценку от 21.12.2020г., нами была произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, с.Дивеево, ул.Полевая, дом 6Б.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 12.01.2021 года.

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на 21 января 2021 года составляет (с учетом НДС):**

564 000,00 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.

В том числе:

<i>Объект</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Адрес</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Нежилое здание	52:55:0080003:630	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, д.6Б	421 000,00
Земельный участок	52:55:0080003:962	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с.Дивеево, ул.Полевая, земельный участок 6Б	143 000,00

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

Отчет составлен на 81 странице.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объекты недвижимости: земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием. Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, дом 6Б.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №35-20 от 21 декабря 2020г. заключенного между Администрацией Дивеевского муниципального района Нижегородской области (далее - Заказчик) и ИП Благов В.В. (далее - Исполнитель)
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p><u>Земельный участок (кадастровый №52:55:0080003:962).</u> Адрес: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево, улица Полевая, земельный участок 6Б Размер земельного участка: 287 ± 5,93 м². Разрешенное использование: для размещения котельной, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Улучшения на земельном участке: нежилое здание Коммуникации: Электроснабжение. <u>Нежилое здание (кадастровый №52:55:0080003:630)</u> Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, дом 6Б. Площадь общая: 145,4 м². Год постройки: 1987. Материал стен: кирпич. Перекрытия: железобетонные плиты. Коммуникации: отключены. Состояние: неудовлетворительное.</p>
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник объектов недвижимости – Дивеевский муниципальный район Нижегородской области.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты расчетов необходимы Заказчику для принятия решения о продаже объекта недвижимости.
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы
Инвентарный номер	000000000229
Балансовая стоимость	1 196 600,00 руб.
Остаточная стоимость	511 400,00 руб.
Дата оценки	12 декабря 2021 года.
Дата составления отчета	14 декабря 2021 года.
Дата осмотра	12 декабря 2021 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, №7. Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.
Результаты расчетов	
Сравнительный подход	711 000,00 рублей
Затратный подход	514 000,00 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости	564 000,00 рублей

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Задание на оценку

<i>Объект оценки</i>	Объекты недвижимости: земельный участок с расположенным на нем нежилым отдельно стоящим зданием. Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, дом 6Б.
<i>Информация, идентифицирующая объект оценки</i>	<u>Земельный участок (кадастровый №52:55:0080003:962).</u> Адрес: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево, улица Полевая, земельный участок 6Б Размер земельного участка: 287 ± 5,93 м ² . Разрешенное использование: для размещения котельной, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Улучшения на земельном участке: нежилое здание Коммуникации: Электроснабжение. <u>Нежилое здание (кадастровый №52:55:0080003:630)</u> Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, дом 6Б. Площадь общая: 145,4 м ² . Год постройки: 1987. Материал стен: кирпич. Перекрытия: железобетонные плиты. Коммуникации: отключены. Состояние: неудовлетворительное.
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Земельный участок (кадастровый №52:55:0080003:962, площадь 287 м ²). 2. Нежилое здание (кадастровый №52:55:0080003:630, площадь 145,4 м ²)
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<u>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах.</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 02.11.2020г. Свидетельство о государственной регистрации права 52-АБ №449103 от 17 октября 2005г. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 07.07.2005г.
<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: Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
<i>Остаточная стоимость объекта на дату оценки</i>	511 499,00 руб.
<i>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</i>	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 12.01.2021г
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)</i>	Результаты расчетов необходимы Заказчику для принятия решения о продаже оцениваемого объекта недвижимости.
<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>	12.01.2021 г.
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	12.01.2021 г.

<i>Дата составления отчета</i>	14.01.2021 г.
<i>Особенности проведения осмотра объекта оценки</i>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии Заказчика
<i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</i>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<i>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</i>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<i>Допущения, на которых должна основываться оценка</i>	Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки, способных повлиять на стоимость, не произошло. Предполагается, что после даты оценки, объекты оценки продолжать эксплуатироваться по своему текущему назначению. Остальные допущения имеют общий характер, описаны по тексту настоящего Отчета.

3.2.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 140121/01

Дата составления отчета об оценке – 14.01.2021 г.

3.3.Применяемые стандарты оценки.

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

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
5. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

Использование ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

6. Система нормативных и методических документов СРО Национальная коллегия специалистов-оценщиков (СРО НКСО). Применение нормативных и методических документов СРО НКСО обусловлено членством оценщика в Национальная коллегия специалистов-оценщиков, обязанного соблюдать стандарты оценки НКСО.
7. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).

3.4.Принятые при проведении оценки допущения.

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

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

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом.
- Любое соотнесение части стоимости к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

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

Заказчик	<p><i>Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.</p>			
Оценщик	<p>Оценщиком по выполнению настоящего отчета является Благов Владимир Викторович - оценщик 1-й категории. Зарегистрирован по месту жительства: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Бессарабенко, д.1А, кв.34. Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет. Диплом ПП № 454329 о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 10.06.2002 г. выдан «Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета. Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (реестровый номер 00703). Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в соответствии с Договором страхования профессиональной ответственности оценщиков, полис №54085/776/00045/0 от 21.10.2020г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия по 26.10.2021г.). Страховая сумма – 3 000 000,00 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №008379-2 от 04.04.2018г.</p>			
Исполнитель	<p>Исполнителем работ является оценщик, занимающийся частной практикой Благов Владимир Викторович Уведомление о постановке на учет: №572489724 от 25.09.2020 Дата постановки на учет: 31.07.2020. ИНН 525400215937 Адрес (местонахождение): 607188, Нижегородская обл., г. Саров ул. Бессарабенко, 1А-34.</p>			
Контактные данные оценщика	Номер телефона:	+79087620798	Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
	Почтовый адрес	607188, Нижегородская обл., г.Саров, ул.Бессарабенко, д.1А, кв.34		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Другие организации и специалисты не привлекались.			

3.6. Сведения о независимости.

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

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

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

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

3.7. Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30, http://sarov-exp.ru/analitika), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	Сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Складские здания и сооружения 2016», ООО «Ко-Инвест», Москва. «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2020 г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 02.11.2020г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 52-АБ №449103 от 17 октября 2005г.
3. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 07.07.2005г.

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

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Определение проблемы: идентификация объектов недвижимости, установление прав собственности, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектами оценки.
3. Предварительный осмотр и план оценки: сбор необходимых данных, определение источников данных, составление плана оценки и графика работы.
4. Сбор и анализ общих и специальных данных:
 - экономических – анализ рынка, экономической базы, месторасположения и т. д.;
 - специальных – об оцениваемой недвижимости.
5. Выбор методики определения стоимости оцениваемых объектов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения.

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

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам¹, Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»², а так же международные стандарты оценки (МСО)³.

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;

¹ 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)»

² 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».

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

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

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

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

Дисконтирование - процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

Земельная рента - доход, приносимый земельным участком.

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ дает следующее определение рыночной стоимости: “под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть

отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Рыночная стоимость при существующем использовании.

«Рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет»⁴.

«...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»⁵.

Ликвидационная стоимость.

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

⁴ МСО, п.3.3

⁵ МСО, п.6.1.4.

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

Специальная стоимость.

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

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

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.

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.

⁶ МСО, п.3.11.

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

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

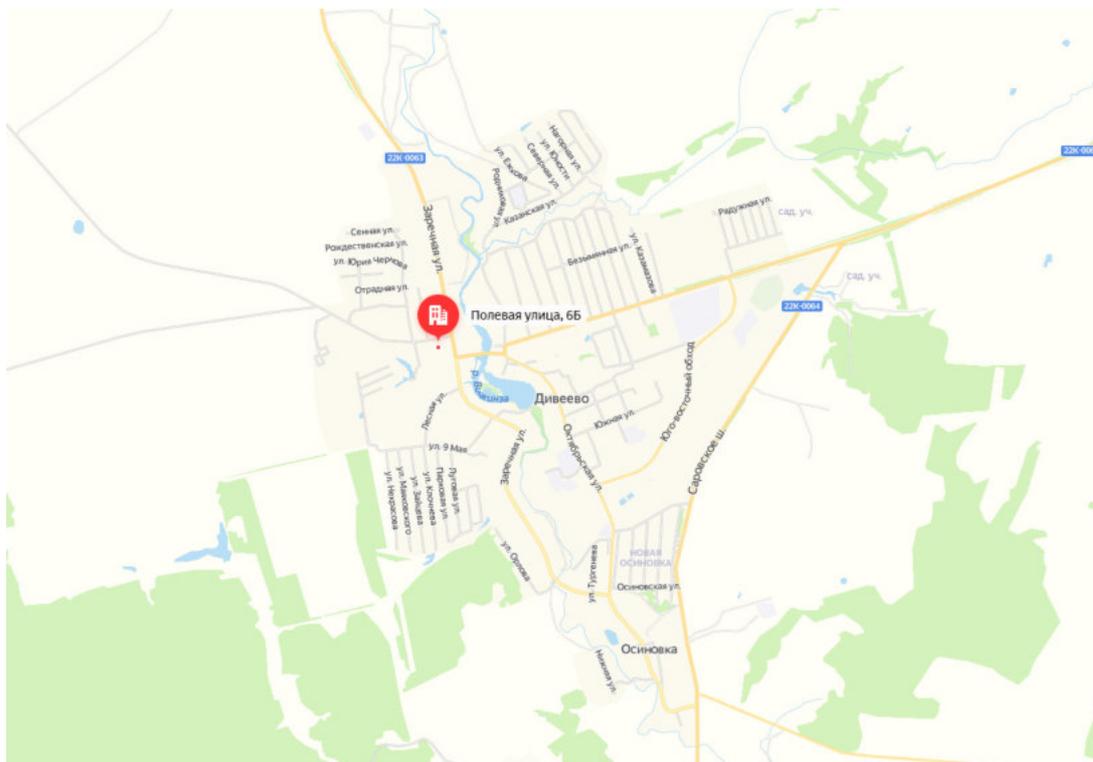
5.4. Выбор вида стоимости

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

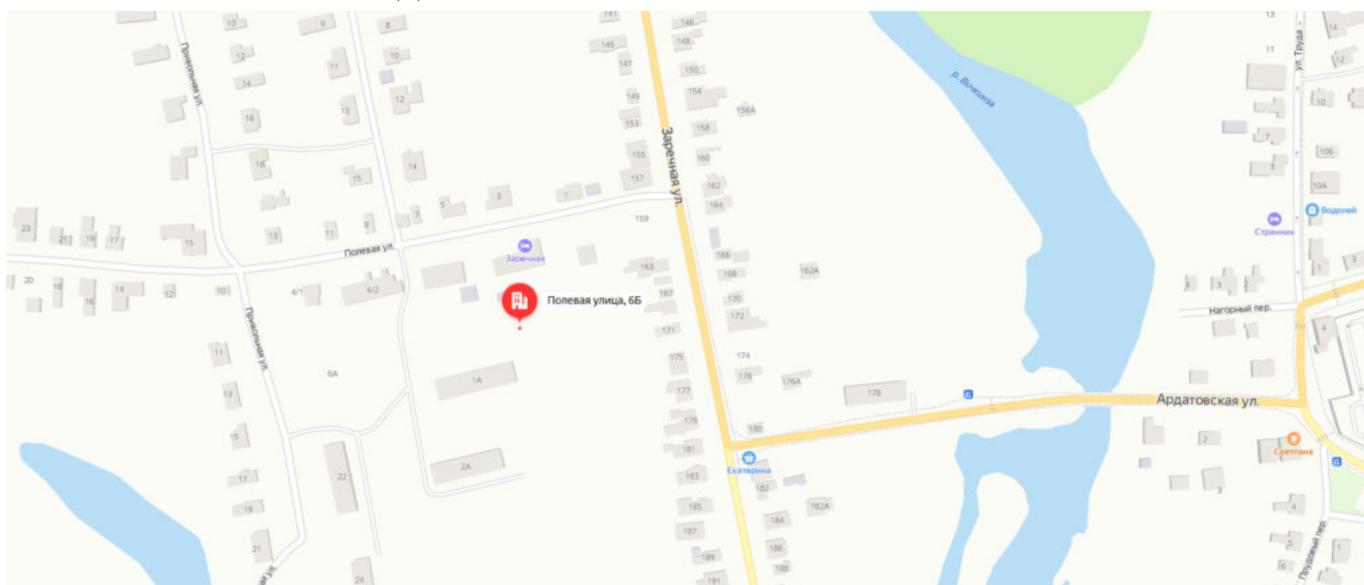
6.1. Местоположение объекта.



Объектом оценки является земельный участок, с расположенным на нем нежилым зданием.

<i>Объект</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Адрес</i>
Нежилое здание	52:55:0080003:630	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, д.6Б
Земельный участок	52:55:0080003:962	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с.Дивеево, ул.Полевая, земельный участок 6Б

Село Дивеево расположено на юге Нижегородской области на расстоянии примерно 7 километров к северу от города Саров и 60 километров к югу от города Арзамас. Численность постоянного населения села Дивеево составляет около 8000 человек.



Объекты недвижимости расположены в заречной части села Дивеево, в окружении жилых домов.

Окружающие строения – двухэтажные многоквартирные жилые дома, а так же различные нежилые здания (гостиница, магазины и т.д.).

Район расположения оцениваемого объекта имеет спокойный рельеф без уклона. Транспортная доступность хорошая. Подъезд возможен по улице Пантурова.

6.2. Описание объекта оценки.

Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости:

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²
Нежилое здание	52:55:0080003:630	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, д.6Б	145,4
Земельный участок	52:55:0080003:962	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с.Дивеево, ул.Полевая, земельный участок 6Б	287,0

Описание объектов дано ниже.

6.2.1. Земельный участок (кадастровый номер 52:55:0080003:962).

Земельный участок имеет следующие характеристики:

Кадастровый номер 52:55:0080003:962.

Адрес: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево, улица Полевая, земельный участок 6Б.

Размер земельного участка: 287 ± 5,93 м².

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для размещения котельной, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.

Улучшения на земельном участке: нежилое здание.

Коммуникации: Электроснабжение.

Земельный участок имеет форму, близкую к прямоугольной.



6.2.2. Нежилое здание (Кадастровый номер 52:55:0080003:630)

Нежилое здание – одноэтажное кирпичное строение 1987 года постройки.

Адрес здания: Нижегородская область, Дивеевский район, село Дивеево, ул.Полевая, д.6Б.

Общая площадь здания⁸ – 145,4 м².

Группа капитальности – I

Кадастровый номер – 52:55:0080003:630

Стены здания – кирпичные.

Внутренние перегородки – кирпичные.

Фундаменты – кирпичные.

Перекрытия – железобетонные плиты.

Кровельное покрытие – шифер.

Полы – бетон.

Проемы – деревянные ворота, обшиты железом.

Коммуникации: Электроснабжение. На дату проведения оценки - отключено.

Общее состояние здания – неудовлетворительное.

Здание склада – одноэтажное складское здание, состоящее из двух помещений. Здание имеет ворота с обоих помещений. Ворота деревянные, обиты железом.

Здание не эксплуатируется длительное время. Коммуникации отключены.

Отмечено искривление линии стен, выпадение отдельных кирпичей из кладки.

Повсеместные протечки кровли.

Все проемы нуждаются в замене.

Фотографии здания приведены ниже.



⁸ Здесь и далее информация из технического паспорта склада инертных материалов. Копию см. в приложении №2



7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2020г.⁹

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-октябре 2020г. по сравнению с январем-октябрем 2019г. составил 91,6%, в октябре 2020г. по сравнению с октябрем 2019г. составил 93,8%, в октябре 2020г. по сравнению с сентябрем 2020г. – 101,0%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в сентябре 2020 г. (в действующих ценах), по расчётам, составил 17300,8 млн. рублей, в январе – сентябре 2020 г. - 61347,0 млн рублей. В его структуре продукция растениеводства сложилась на уровне 49,9 %, животноводства – 50,1%.

Производство продукции сельского хозяйства составило 104,9 процента в сопоставимой оценке к уровню января – сентября 2019 года.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2020 г., по расчётам, намолочено 1672,6 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (включая кукурузу, в первоначально-оприходованном весе), накопано 739,7 тыс. тонн картофеля, собрано 184,5 тыс. тонн овощей открытого и защищённого грунта. В текущем году зерновых и зернобобовых культур намолочено на 30,7% больше уровня предыдущего года. Картофеля произведено на 9,0% меньше, овощей – на 1,7% меньше. Основная часть зерновых и зернобобовых культур (81,4%) и картофеля (42,9) выращена в сельскохозяйственных организациях, овощей – в хозяйствах населения (72,5%).

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец октября 2020 г. по сравнению с соответствующей датой 2019 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 0,9%, поголовье коров осталось на прежнем уровне, при этом уменьшилось поголовье свиней на 2,5% и увеличилось поголовье овец и коз на 21,2%, численность птицы увеличилась на 8,2%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот Нижегородской области по данным таможенной статистики за январь-март 2020 года составил 1752.5 млн. долларов США (97,8 % к январю-марту 2019г). Экспорт составил 1034,2млн. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья – 744,2 млн. долларов, в государства-участники СНГ – 290,0 млн. долларов. Импорт составил 718,3 млн. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья – 657,6 млн. долларов, из государств-участников СНГ – 60,7 млн. долларов.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в октябре 2020г составил 64038.3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 93.4 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2020г. – 618010.8 млн.рублей или 92.8%.

В октябре 2020 года оборот розничной торговли на 96.8 % формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков составила 3.2 % (в октябре 2019г. - 96.4% и 3.6% соответственно).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в октябре 2020г составил 44.3 %, непродовольственных товаров – 55.3 %. (в октябре 2019г – 46.6 % и 53.4 % соответственно).

Оптовая торговля

⁹ <http://nizhstat.gks.ru/>

В октябре 2020г. оборот оптовой торговли составил 150,5 млрд.рублей, или 105,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Платные услуги населению

В январе-октябре 2020 г., по предварительным данным, населению Нижегородской области было оказано платных услуг на 138,4 млрд. рублей. Объем платных услуг населению в расчете на 1 жителя составил 43205 рублей.

В январе-октябре 2020 г. в структуре объема платных услуг населению преобладают жилищно-коммунальные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 59,6 % в общем объеме.

В январе-октябре 2020 г. объем бытовых услуг в расчете на 1 жителя составил 4222 рубля. В структуре объема бытовых услуг лидировали два вида услуг: по техобслуживанию и ремонту транспортных средств и услуги парикмахерских, занимая суммарно 65,4 % в общем объеме.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен на все товары и услуги в октябре 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6 процента.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в октябре 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5 процента.

В октябре 2020 года индекс цен на продовольственные товары по Нижегородской области составил по отношению к предыдущему месяцу 100,8 процента.

В октябре 2020 года существенный рост цен зарегистрирован на сахарный песок (на 22%), яйца (на 14%), подсолнечное масло, картофель и свежие помидоры (на 8-10%). Кроме того, повышение цен (на 1-3%) наблюдалось на отдельные виды мясопродуктов (говядину и свинину (кроме бескостного мяса), охлажденные и мороженые куры), рыбопродуктов (рыбу мороженую неразделанную, филе мороженой рыбы, рыбные консервы с добавлением масла), сливочное масло, маргарин, молоко питьевое, сметану, отдельные виды круп и бобовых (манную и гречневую крупы, горох и фасоль, овсяные хлопья «Геркулес»), вермишель, чай, кондитерские изделия.

На продовольственном рынке области наблюдалось снижение цен (на 1-3%) на мясные полуфабрикаты и субпродукты, вареные колбасы, сельдь соленую, мясные и овощные консервы, овсяную и перловую крупы, фруктово-ягодные консервы для детского питания. Пшено стало дешевле на 7 процентов.

Среди плодоовощной продукции свежая капуста, репчатый лук, свекла подешевели на 2-4 процента, морковь – на 9 процентов. Из фруктов и цитрусовых лимоны, груши и бананы стали дороже в среднем на 1-2 процента.

Из алкогольной продукции цены на водку и виноградные вина повысились в среднем на 1-2 процента. Цены на коньяк снизились на 2 процента.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по России (по Методологическим рекомендациям, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 17.02.1999 № 192) для межрегиональных сопоставлений уровня потребительских цен, в октябре 2020 года составила по Нижегородской области 4040,39 рубля в расчете на месяц и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,6 процента, по сравнению с декабрем 2019 года - на 6,0 процента.

По г. Н.Новгороду эта стоимость составила 4060,89 рубля (по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 2,5%, по сравнению с декабрем 2019 года - на 5,3%).

В октябре 2020 года индекс цен на непродовольственные товары по Нижегородской области составил по отношению к предыдущему месяцу 101,0 процента.

В октябре 2020 года индекс цен и тарифов на услуги, оказываемые населению Нижегородской области, составил по отношению к предыдущему месяцу 100,0 процента.

В октябре текущего года не изменились тарифы на жилищно-коммунальные услуги, услуги связи, услуги городского пассажирского транспорта, санаторно-оздоровительные, ветеринарные услуги, услуги правового характера.

В то же время увеличилась стоимость проживания в гостиницах (на 5%).

Среди услуг пассажирского транспорта стоимость проезда в поездах дальнего следования железнодорожного транспорта изменилась по-разному. Так, в купейных вагонах проезд стал дороже (на 2-9%), в плацкартных вагонах, наоборот, подешевел (на 9%).

Из услуг в системе образования повысилась стоимость занятий на курсах профессионального обучения (на 2%).

В группе бытовых услуг выросли тарифы (на 1-3%) на услуги фотоателье, парикмахерских, а также подорожал ремонт цветных телевизоров, жилищ (выполнение работ по облицовке кафельной плиткой).

Из 85 территорий Российской Федерации по стоимости условного (минимального) набора Нижегородская область в октябре 2020 года занимала 26 место (справочно: Московская область – 52 место, Ленинградская – 67 место). Из 14 регионов Приволжского федерального округа Нижегородская область занимает 13 место.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Нижегородской области в конце октября 2020 года составила 16102,25 рубля в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость повысилась на 0,6 процента, по сравнению с декабрем 2019 года - на 3,5 процента. В целом по России эта стоимость составила 16836,65 рубля (по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,4%, по сравнению с декабрем 2019 года - на 3,8%).

Из 85 территорий Российской Федерации по стоимости этого набора Нижегородская область в октябре 2020 года занимала 51 место (справочно: Московская область – 72 место, Ленинградская область – 64 место). Из 14 регионов Приволжского федерального округа Нижегородская область занимает 14 место.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) в октябре 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил на территории Нижегородской области 101,5 процента.

В обрабатывающих производствах наибольший рост цен (на 2-6%) зарегистрирован в металлургическом производстве, в производстве электрического оборудования, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве химических веществ и химических продуктов. В производстве прочих готовых изделий произошло снижение цен на 9 процентов.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в октябре 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил на территории Нижегородской области 101,8 процента.

Уровень жизни населения

Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих в июле 2020 года составила 36631,9 рубля.

Фонд начисленной заработной платы в июле 2020 года сложился в сумме 41923,9 млн рублей.

Суммарная задолженность по заработной плате работающих на предприятиях и в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по обследуемым видам деятельности по состоянию на 1 ноября 2020 года составила 83 тыс. рублей и уменьшилась по сравнению с задолженностью на 1 сентября 2020 года на 2851 тыс. рублей (на 97,2%).

Из общего числа предприятий и организаций по кругу наблюдаемых видов деятельности задолженность по заработной плате имеет 1 предприятие.

Просроченная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствует.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организации за период с 1 октября 2020 года по 1 ноября 2020 года уменьшилась на 2851 тыс. рублей и составила 83 тыс. рублей.

В октябре 2020 года на предприятиях и в организациях случаев забастовок не зарегистрировано.

Занятость и безработица

Численность работников организаций. Среднесписочная численность работающих по полному кругу организаций в январе-сентябре 2020 года составила 1154,5 тыс. человек, в том числе на предприятиях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, – 796,0 тыс. человек и по сравнению с соответствующим периодом 2019 года по полному кругу организаций уменьшилась на 2,4 тыс. человек, а на предприятиях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, увеличилась на 2,2 тыс. человек.

Федеральное статистическое наблюдение о неполной занятости и движении работников организаций в 2020 году осуществляется ежеквартально по организациям (без субъектов малого предпринимательства) всех видов экономической деятельности.

Прием и увольнение работников. Во II квартале 2020 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) численность выбывших работников превысила численность принятых работников на 14,0 тыс. человек.

По сведениям обследованных организаций, во II квартале 2020 года было принято на работу 4,0 процента работников списочного состава, выбыло по различным причинам 5,7 процента работников списочного состава.

В общей численности принятых работников доля приема на дополнительно введенные рабочие места составила 6,0 процента, в том числе в деятельности по обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломки и материалов для плетения – 22,2 процента.

В общей численности выбывших работников наибольший удельный вес (71,5%) составляют уволившиеся по собственному желанию.

Наибольшая доля численности уволившихся работников по собственному желанию (20,0% списочной численности) наблюдалась в деятельности по организации и проведению азартных игр и заключению пари, по организации и проведению лотерей, наименьшая (0,9%) – в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки.

На конец II квартала 2020 года численность работников, которых требуется принять на вакантные рабочие места, составила 4,0 процента от списочной численности работников. По видам экономической деятельности этот показатель колеблется от 0,1 процента - в деятельности по производству напитков, до 42,9 процента - в организациях, осуществляющих производство кинофильмов, видеофильмов и телевизионных программ, издание звукозаписей и нот.

Неполная занятость. Во II квартале 2020 года 5,2 процента списочной численности работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) работали неполное рабочее время по инициативе работодателя и по соглашению между работником и работодателем. Доля работников, находившихся в простое по вине работодателя и по причинам, не зависящим от работодателя и работника, составила 3,9 процента списочной численности работников.

Во II квартале 2020 года наибольшие размеры неполной занятости отмечаются в обрабатывающих производствах, в которых 11,5 процента работников находились в простое по вине работодателя и по причинам, не зависящим от работодателя, и 10,9 процента работников были предоставлены отпуска без сохранения заработной платы по письменному заявлению работника, а также находились в неоплаченных отпусках по инициативе работодателя. В среднем этот показатель составил 11,4 процента списочной численности работников.

Безработица. В областное Управление по труду и занятости на конец сентября 2020 года обратилось за предоставлением услуг по трудоустройству 67,1 тыс. граждан.

Зарегистрировано на конец сентября 62,9 тыс. человек безработных, из них 56,8 тыс. человек (90,3%) назначено пособие по безработице.

Общая численность безработных области, рассчитанная по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, составила в среднем за июль-сентябрь 83,5 тыс. человек, уровень общей безработицы – 4,8 процента (в целях повышения представительности данных об участии в рабочей силе показатели безработицы приводятся в среднем за три последних месяца).

В сентябре 2020 года при содействии Управления по труду и занятости нашли работу 5,7 тыс. человек.

К концу сентября нагрузка незанятого населения, состоящего на учете, на одну заявленную вакансию составила 1,30 человека.

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 октября 2020 года составил 3,59 процента.

Выводы

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

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

7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки.

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

7.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Дивеевском районе.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

- большая часть объектов недвижимости, предлагаемых к сдаче в аренду или выставленных на продажу, является жилыми (частные дома, квартиры в 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.

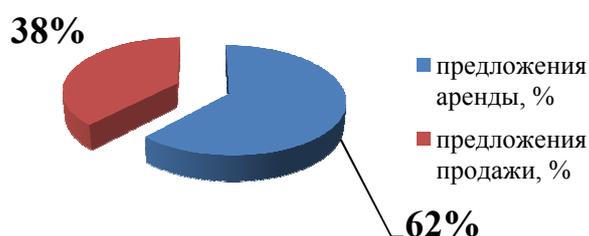


Рис. 1 Структура рынка недвижимости Дивеевского района

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

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

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

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

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

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

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

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

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Стоимость аренды в центре с. Дивеево офисно-торговых площадей составляет на дату оценки 450-600 руб./м². Исходя из специфики села Дивеево, на рынке аренды коммерческой недвижимости практически все предложения связаны с торговой либо офисной недвижимостью. Производственная и складская недвижимость практически не предлагается к аренде.

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

Так же следует подчеркнуть, что коммерческая производственно-складская недвижимость сосредоточена в историческом центре села Дивеево и на нее, в первую очередь, претендует монастырь.

Рынок земельных участков в с.Дивеево – наиболее развитый сегмент рынка недвижимости. Самый крупный продавец на этом рынке – Администрация Дивеевского муниципального района и Дивеевская сельская администрация. Эти продавцы в основном продают земельные участки на окраине села Дивеево, на месте новых районов.

Особо нужно отметить, что в селе Дивеево есть сильная градация по ценам на земельные участки в зависимости от удаления от монастырского комплекса. На центральных улицах, таких как Арзамасская, Октябрьская, Труда, Бекмешова и т.д. стоимость земельного участка может достигать до 500 тысяч рублей за сотку. По мере удаления цены снижаются. Так, на улицах Восточная, Казамазова, Лесная, центральной части ул.Заречная за одну сотку продавцы просят до

300 тысяч рублей. Еще на более отдаленных улицах – максимум до 200 тысяч рублей за 1 сотку. На вновь застраиваемых территориях (новые улицы), цена на землю не превышает 50 тысяч рублей за сотку.

Еще одним специфическим ценообразующим фактором для земельных участков в селе Дивеево является близость к «святым источникам» (цена таких участков выше процентов на 15-20) и просматриваемость куполов монастырского комплекса с участка (цена участка примерно на 10% выше окружающих).

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

7.4. Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.

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

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

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

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

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

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемом земельном участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положением зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Оцениваемое здание по своей конструкции может использоваться либо как производственно, либо как складское, что по мнению оценщика является наиболее эффективным 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.).

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

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

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

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

Кроме того, оценщик принял решение использовать сравнительный подход. Однако, учитывая полное отсутствие сделок с коммерческой недвижимостью в селе Дивеево, оценщик предполагает, что сравнительный подход будет иметь значительную погрешность.

От использования доходного подхода оценщик отказался, так как результат доходного подхода будет иметь погрешность не менее, чем сравнительный, а использование двух подходов, имеющих значительную погрешность результата, приведет к значительному искажению итогового результата расчетов.

10. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

10.1. Методика затратного подхода.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который основывается на предположении, что покупатель, проявляя должную благоразумность и осведомленность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству объекта в оптимальный период времени. При таком подходе определяется стоимость нового строительства копии объекта (или аналога, полностью замещающего его по функциям), которая уменьшается на величину совокупного износа (совместное действие внешнего, функционального и физического износов) в стоимостном выражении. К полученному результату добавляется стоимость участка земли. Итоговый результат отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки, рассчитанной затратным подходом.

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

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

где:

$C_{земли}$ – стоимость земельного участка;

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

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

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

где:

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

$K_{функц}$ – коэффициент функционального устаревания;

K_e – коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

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

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

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

Таким образом, формула для расчета совокупного износа имеет вид:

$$K_{\text{общ}} = K_f$$

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

Нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 287,00 м² (кадастровый номер 52:55:0080003:962).

Расчет стоимости земельного участка проведен с использованием сравнительного подхода.

10.2.1. Выбор аналогов.

Как было сказано в анализе рынка (см.п.7.3.) рынок земельных участков в селе Дивеево полностью сформирован и активен. Однако сделки происходят только с участками, предназначенными под ИЖС либо ЛПХ. Участки под коммерческую недвижимость в продажу не выставлялись в последние 5-6 лет. Исходя из этого, оценщик использовал для расчетов информацию о продажах земельных участков под ИЖС с соответствующими корректировками на вид разрешенного использования и иные характеристики объектов.

При выборе аналогов для проведения расчетов оценщик использовал информацию из открытых источников. Вся информация по аналогам представлена в приложении №3.

10.2.2. Выбор единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения для земельных участков традиционно используются единицы площади: 1 Га, 1 сотка или 1 м².

Наиболее универсальной единицей сравнения является 1 м², что и будет далее принято для расчетов.

10.2.3. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.

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

Корректировка на торг. Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации «Справочники оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», стр.253, табл.121.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС	11,9%	11,3%	12,5%

Корректировка принята в размере 11,9% – средняя величина.

Корректировка на площадь.

Размер оцениваемого участка отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹⁰.

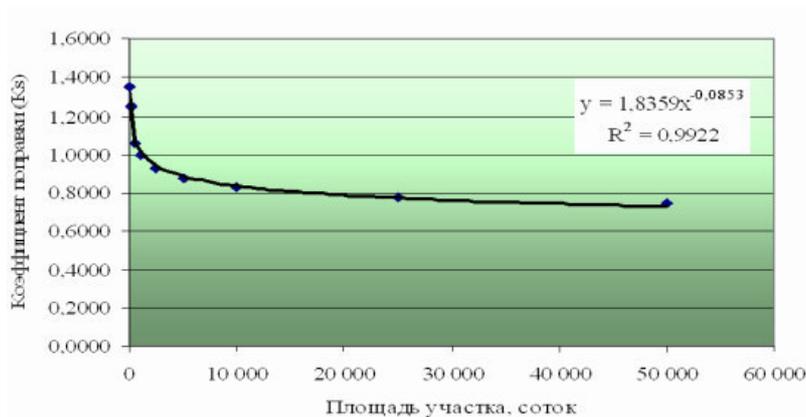
Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

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

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.



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

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

где:

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

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

¹⁰ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), (<http://www.niec.ru/Met/met006.htm>). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Проведенные статистические исследования в большей части основаны на информации по земельным участкам под промышленные нужды в категории «земли населенных пунктов». Однако, кроме земель под промышленными объектами, авторы методики допускают использование методики для земель с другим вариантом разрешенного использования.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, м ²	287,00	800,00	1500,00	1500,00	1100,00	1370,00
Коэффициент	1,133	1,038	0,984	0,984	1,010	0,991
Корректировка на площадь		1,09	1,15	1,15	1,12	1,14

Корректировка на функциональное назначение земельного участка. В качестве аналогов были использованы участки под ИЖС. Оцениваемый участок предназначен фактически под производственно-складскую (индустриальную) застройку. Корректировка была принята по информации «Справочники оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Том 2, стр.198, табл.82.

Функциональное назначение		Аналог			
		Под офисно-торговую застройку	Под ИЖС	ПОД МЖС	Под индустриальную застройку
Объект оценки	Под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	Под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	ПОД МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	Под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Корректировка принята в размере 0,93– средняя величина.

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

При использовании всех справочных величин из «Справочника оценщика недвижимости», оценщик проводил консультации с представителями Агентств недвижимости в городе Саров¹¹, а так же в селе Дивеево¹², на соответствие справочных величин рыночной ситуации в селе Дивеево. Все используемые величины соответствуют сложившейся рыночной ситуации.

10.2.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

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

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

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

¹¹ АН «Квадратный метр». г.Саров, ул. Зернова, д.34. т.(83130) 3-10-59

¹² АН «Усадьба», с.Дивеево, ул.Арзамасская, д.1А, т. (910)124-55-49

Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с. Дивеево, ул. Полевая, земельный участок 6Б	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Отрадная	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Сергея Ватрунина	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, пер. Ключевой	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Ключева, 47	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Черемухи
Источник информации	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Продавец	-	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость земельного участка, руб.	-	400 000,00	700 000,00	600 000,00	770 000,00	850 000,00
Стоимость 1 м², руб.	-	500,00	466,67	400,00	700,00	620,44
Площадь земельного участка, кв.м	287,00	800,00	1 500,00	1 500,00	1 100,00	1 370,00
Возможность торга		да	да	да	да	да
Целевое назначение	Для размещения котельной, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
<i>Наличие коммуникаций</i>	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
<i>Величина корректировки на торг, %</i>	-	0,881	0,881	0,881	0,881	0,881
<i>Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.</i>	-	440,50	411,13	352,40	616,70	546,61
<i>Величина корректировки на площадь</i>		1,09	1,15	1,15	1,12	1,14
<i>Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.</i>		480,75	473,42	405,79	691,59	624,57
<i>Величина корректировки на функциональное назначение</i>	-	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
<i>Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.</i>	-	447,10	440,28	377,38	643,18	580,85
<i>Приведение к площади объекта недвижимости, руб.</i>		128 317,83	126 360,34	108 308,86	184 591,74	166703,24
<i>Весовой коэффициент результата</i>		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		143 000,00				

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

143 000,00 (Сто сорок три тысячи) рублей.

10.3. Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки (ПВС₂₀₂₁)

Для определения ПВС₂₀₂₁ использовался метод сравнительной единицы.

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

При расчете ПВС₂₀₂₁ оценщиком использовались следующие источники:

- сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Складские здания и сооружения 2016», Москва. При определении стоимости нового строительства удельные базисные показатели стоимости принимаются для I территориального пояса и II климатического района (Нижегородская область);

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

При использовании справочника оценщика Ко-Инвест, полная стоимость воспроизводства рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВС_{2021} = УС_{16} \times VSL \times K_{\text{поправочный}} \times K_{\text{ндс}} \times K_{\text{пп}}$$

где:

$УС_{16}$ – стоимость единицы измерения в уровне цен 2016 г. (базисный стоимостной показатель);

VSL – количество единиц измерения у оцениваемого объекта (строительный объём в м³ (V); площадь в м² (S), длина в м (L)).

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

$$K_{\text{поправочный}} = K_{\text{инфл}} \times K_{\text{рег}}$$

где:

$K_{\text{инфл}}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($K_{\text{инфл}}$) после 1 января 2016 г. рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = I_o / I_{16}$$

Где:

I_o и I_{16} – рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2016 г.

$I_{16} = 7,68$. Значение принято из письма Минстроя РФ №4688-ХМ/05 от 19.02.2016 «Рекомендуемые к применению в I квартале 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования». Приложение 4 к письму, стр.23. Индекс по экономике в целом.

$I_o = 8,64$. Значение принято из письма Минстроя РФ №6369-ИФ/09 от 25.02.2020 «Рекомендуемые к применению в I квартале 2020 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения

сметной стоимости оборудования». Приложение 2 к письму, стр.15. Индекс по экономике в целом.

$K_{рез}$ – регионально-экономические поправки, которые позволяют выйти на уровень стоимости объектов в конкретном регионе (г.Саров Нижегородской области) по отношению к базисной Московской области.

$$K_{рез} = P_{НО} / P_{МО}$$

Где:

$P_{НО}$ и $P_{МО}$ – региональные коэффициенты изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пуско-наладочных работ для Нижегородской и Московской области соответственно. Значения приняты из писем Минстроя РФ №10544-ИФ/09 от 23.03.2020 и №10379-ИФ/09 от 20.03.2020г. «Рекомендуемые к применению в I квартале 2020 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования» Дополнения.

$P_{НО} = 7,57$. Значение принято для г.Саров по объекту строительства «Прочие». Приложение 1 к письму №10544-ИФ/09 от 23.03.2020, стр.8.

$P_{МО} = 8,42$. Значение принято для Московской области по объекту строительства «Прочие». Приложение 1 к письму №10379-ИФ/09 от 20.03.2020, стр.2.

Расчет поправочного коэффициента приведен ниже:

	$K_{инфл}$		$K_{рез}$		$K_{поправочный}$ общее значение индекса
	I_0	I_{16}	$P_{НО}$	$P_{МО}$	
Значения индексов	8,64	7,68	7,57	8,42	1,011
	$K_{инфл} = 1,125$		$K_{рез} = 0,899$		

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства налог на добавленную стоимость. При НДС, равном 20% $K_{ндс} = 1,20$;

$K_{пп}$ – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства прибыль предпринимателя. Прибыль строительного подрядчика уже учтена в удельной базисной стоимости строительства. В данном случае прибыль предпринимателя (инвестора), вкладывающего денежные средства в строительство объекта недвижимости. Для расчетов была использована табличная информация из «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость. Доходный подход» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 год, стр.94, таблица 44). Интервал, в котором лежат значения параметра «Прибыль предпринимателя» для универсальных производственно-складских объектов – 14,5-16,2%, среднее значение – 15,3%. Прибыль предпринимателя в размере 15,3% и будет принята для дальнейших расчетов. $K_{пп} = 1,153$.

Для расчетов использовалась следующая табличная информация

Материальные склады без рампы

Аналог гнС3.19.000.0009. Материальные склады без рампы

Стр.176 сборника «Складские здания и сооружения 2016».

МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП											Этажность: 1 • Высота, м: 5,85		КС-2				
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Здание одноэтажное					ФУНДАМЕНТЫ — Бутый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ruСЗ.19.000.0009					*1000		Есолом	руб. на 1 м ³	4 229								
ruСЗ.19.000.0010					*2000		Есолом	руб. на 1 м ³	4 072								
ruСЗ.19.000.0011					*3000		Есолом	руб. на 1 м ³	3 472								
ruСЗ.19.000.0012					*5000		Есолом	руб. на 1 м ³	2 935								
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САИТЕЛ-КАБЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДПИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛЫТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
592,09		1438,03	84,68	718,90	211,48		380,62	507,41	84,68	126,79				84,68			4229,35
14,00%		34,00%	2,00%	17,00%	5,00%		9,00%	12,00%	2,00%	3,00%				2,00%			100,00%
488,62		1302,91	81,36	773,61	244,30		407,27	488,62	81,36	122,27				81,36			4071,68
12,00%		32,00%	2,00%	19,00%	6,00%		10,00%	12,00%	2,00%	3,00%				2,00%			100,00%

Расчеты в таблице ниже:

Параметр	Обозначение	Значение
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	4 229,00
Коэффициент изменения цен	$K_{\text{поправочный}}$	1,011
Стоимость единицы на 2020г., руб.	$УС_{20}$	4 277,34
Количество единиц	$\text{Общая площадь, } S, \text{ м}^2$	145,4
НДС	$K_{\text{ндс}}$	1,2
Прибыль предпринимателя	$K_{\text{пп}}$	1,153
Полная восстановительная стоимость на 2021г., руб.	ПВС₂₀₂₁	860 496,20

10.4. Расчет износа.

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

$$K_{\text{общ}} = K_{\text{ф}}$$

Расчет физического износа.

Физический износ оценивался без разделения на устранимый и неустранимый. Для определения физического износа здания применен метод разбивки на конструктивные элементы. Расчет велся либо в зависимости от состояния конструктивного элемента, либо в зависимости от срока его службы. Основой для определения удельных весов конструктивных элементов послужили соответствующие таблицы сборников УПСС.

Износ определялся для каждого конструктивного элемента в процентах согласно методике, определенной в ВСН 53-86(р), утвержденных Госгражданстроем, на основании факта осмотра. Итоговый процент физического износа определялся путем весового суммирования износов конструктивных элементов.

Для расчета физического износа использовалась следующая формула:

$$K_{\text{ф}} = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times I_i$$

где:

K_{Φ} – физический износ здания в %;

Φ_{ki} – физический износ i – го конструктивного элемента здания, в %;

I_i – удельный вес i – го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания в %;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Приведенный ниже износ в процентном состоянии соответствует состоянию конструктивных элементов здания.

<i>Наименование элементов строения</i>	<i>Удельный веса, %</i>	<i>Физ.износ по результатам осмотра, %</i>	<i>Удельные веса фактического износа %</i>
Фундаменты	14	40	5,60
Стены	34	50	17,00
Внутренние перегородки	2	50	1,00
Перекрытие	17	30	5,10
Кровли	5	100	5,00
Проемы	9	80	7,20
Полы	12	80	9,60
Внутренняя отделка	2	100	2,00
Прочие конструкции	3	80	2,40
Электрооборудование и освещение	2	100	2,00
Итого			56,90%

10.5. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом.

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

Подставляя полученные результаты в формулу выше, получаем:

	<i>Объект</i>	<i>ПВС₂₀₂₀, руб.</i>	<i>Физический износ</i>	<i>Рыночная стоимость (с учетом округления), руб.</i>
1	Земельный участок	143 000,00	0,0%	143 000,00
2	Нежилое здание	860 496,20	56,90%	371 000,00
Итого:				514 000,00

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

514 000,00 (Пятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

11.1. Методика сравнительного подхода.

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

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

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

- 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:

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

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

В общем случае, используется следующая формула:

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

где

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

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

q - поправка.

11.2. Выбор аналогов.

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

11.3. Выбор единицы сравнения

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

11.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

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

Корректировка на торг. Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации «Справочники оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость. Сравнительный подход», стр.347, табл.211.

Корректировка на торг на неактивном рынке	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%

Корректировка принята в размере 17,4% – средняя величина.

Корректировка на масштаб. Площадь объекта оценки отличается от площади аналогов. Как правило, стоимость 1 м² в доме большей площади стоит меньше, чем в доме меньшей площади. Корректировка была рассчитана по информации «Справочники оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость. Сравнительный подход», стр.173.

Расчеты проводились по формуле:

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

где:

$K_{\text{масштаб}}$ – размер корректировки на размер объекта оценки;

S_{OO} – площадь объекта оценки, кв.м.;

S_{OA} – площадь объекта аналога, кв.м.;

k – коэффициент торможения (-0,122 усредненный показатель по России).

Расчет корректировки проведен в таблице ниже.

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь дома, м ²	145,40	1300,00	570,00	500,00	750,00	763,00
Корректировка на размер		1,31	1,18	1,16	1,22	1,22

Корректировка на физическое состояние дома. Физическое состояние объекта оценки определено как «неудовлетворительное». Аналог №1 также имеет неудовлетворительное физическое состояние. Объекты-аналоги №2, №4 и №5 имеют «удовлетворительное» состояние, Объект-аналог №3 находится в «хорошем» физическом состоянии. Корректировка принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2020. . Производственно-складская недвижимость. Сравнительный подход», стр.247, табл.140.

Физическое состояние дома		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,23	1,75
	Удовлетворительное	0,81	1,00	1,41
	Неудовлетворительное	0,57	0,71	1,00

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

11.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

Расчет рыночной стоимости здания склада.

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, д.6Б	Нижегородская область, Дивеевский р-н, п.Полевой	Нижегородская обл., г.Арзамас, ул.Складская, 14	Нижегородская обл., г.Арзамас, ул.Школьная, 1	Нижегородская обл., г.Арзамас, ул.Школьная, 1	Нижегородская обл., г.Арзамас, ул.Казанская, 2Б
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	-	декабрь 2020	декабрь 2020	декабрь 2020	январь 2021	январь 2021
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.	-	4 000 000,00	3 600 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	4 900 000,00
Стоимость 1 м², руб.	-	3 076,92	6 315,79	12 000,00	8 000,00	6 422,02
Общая площадь, кв.м	145,40	1 300,00	570,00	500,00	750,00	763,00
Состояние помещений	Неудовлетворительно	Неудовлетворительно	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Отсутствуют	Электроснабжение	Электроснабжение, вода	Электроснабжение, вода, канализация	Электроснабжение, вода, канализация	Электроснабжение, вода, канализация
Описание		Производственно-складское здание на участке 80соток.	Помещение свободного назначения, земля 24 сот	Производственное здание. Земля 30 сот	Производственное здание. Земля 28 сот	Производственное здание с землей
Корректировка на торг	-	0,826	0,826	0,826	0,826	0,826

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	2541,54	5216,84	9912,00	6608,00	5304,59
Корректировка на размер		1,31	1,18	1,16	1,22	1,22
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		3320,21	6162,99	11523,99	8072,25	6493,62
Корректировка на физическое состояние		1,00	0,71	0,57	0,71	0,71
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		3320,21	4375,72	6568,67	5731,30	4610,47
Приведение к площади объекта оценки*, руб.	-	482 757,83	636 230,26	955 085,03	833 330,75	670 362,14
Рейтинг		0,214	0,196	0,196	0,196	0,196
Итоговая стоимость объекта, руб.		711 000,00				

Таким образом, рыночная стоимость здания, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления), составляет: 711 000,00 (Семьсот одиннадцать тысяч) рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

Сравнительный подход – 711 000,00 рублей

Затратный подход – 514 000,00 рублей

Полученные разными подходами результаты сильно различаются. Результаты сравнительного подхода для объектов оценки заведомо имеют большую погрешность. Связано это с особенностями рынка в с.Дивеево. Подробнее описано в п.7.3. настоящего отчета. Для получения единого результата необходимо провести согласование полученных результатов.

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

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

2. *Промежуточный уровень - критерии согласования.*

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

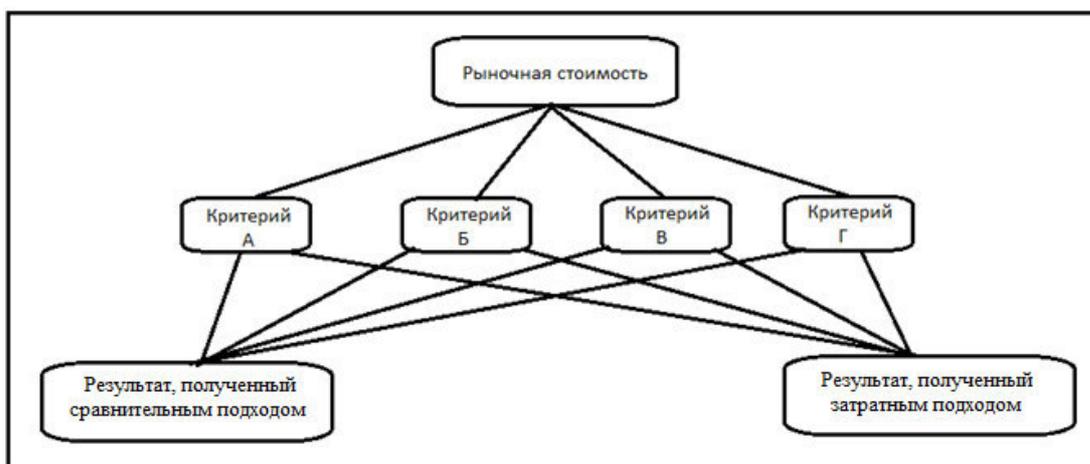
А - возможность отразить действительные намерения сторон;

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

В - способность параметров подхода учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта.

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



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

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

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

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

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

3. Полученные веса нормируются:

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

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

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

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

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

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значение приоритетов критериев:

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

Выявление весов альтернатив по критерию А

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый вес подхода
	Сравнительный	Затратный		
Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500
Затратный	1,000	1,000	1,000	0,500
			2,000	1,000

Выявление весов альтернатив по критерию Б

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

Выявление весов альтернатив по критерию В

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

Выявление весов альтернатив по критерию Г

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый. вес подхода
	Сравнительный	Затратный		
Сравнительный	1,000	0,167	0,408	0,143
Затратный	6,000	1,000	2,449	0,857
			2 858	1,000

Рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода:

	Критерии				Итоговый вес подхода ¹³
	А	Б	В	Г	
Нормируемый вес критерия	0,355	0,339	0,115	0,191	
Сравнительный подход	0,500	0,111	0,111	0,143	0,255
Затратный подход	0,500	0,889	0,889	0,857	0,745
					1,000

¹³ Итоговый вес подхода рассчитывается как сумма произведений веса соответствующего критерия на соответствующий вес подхода по этому критерию.

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

	<i>Результат подхода, руб.</i>		<i>Весовой коэффициент</i>		<i>Рыночная стоимость¹⁴, руб.</i>
	<i>Затратный</i>	<i>Сравнит</i>	<i>Затратный</i>	<i>Сравнит</i>	
<i>Нежилое здание</i>	514 000,00	711 000,00	0,745	0,255	564 235,00
<i>Суммарная стоимость, руб.</i>					564 000,00

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость объектов недвижимости –
земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

564 000,00 (Пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.

В том числе:

<i>Объект</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Адрес</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Нежилое здание	52:55:0080003:630	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, д.6Б	421 000,00
Земельный участок	52:55:0080003:962	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с.Дивеево, ул.Полевая, земельный участок 6Б	143 000,00

Оценщик



В.В.Благов

¹⁴ С учетом округления.

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 02.11.2020г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 52-АБ №449103 от 17 октября 2005г.
3. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 07.07.2005г.
4. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
6. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
7. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
1. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
2. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
3. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
4. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости».
5. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».
6. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
7. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
8. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
9. Письмо Минстроя РФ №4688-ХМ/05 от 19.02.2016 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2016 года»
10. Письма Минстроя РФ №5414-ИФ/09 от 19.02.2020, №6369-ИФ/09 от 25.02.2020, №10379-ИФ/09 от 20.03.2020, №10544-ИФ/09 от 23.03.2020 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2020 года»
11. Сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Общественные здания», ООО «Ко-Инвест», Москва.
12. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», изд. 1990 г.
13. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
14. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
15. Справочник оценщика недвижимости 2020. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020.
16. Галасюк В. В., Галасюк В. В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции»

-
17. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
 18. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
 19. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
 20. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
 21. 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.)

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/00046/9
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров



«21» октября 2019 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 № 5175/17 от 10.06.2017

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 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2020 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 2019 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 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Страхователь

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

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

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

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по причине 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



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 №: 54085/776/00051/8

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 полномочного представителя 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 № 454329

Настоящий диплом выдан Бологовы
Людвигу Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 по 31 мая 2002 г.
принял(а) профессиональную подготовку по Менеджменту
института повышения квалификации и переподготовки
готовки руководителей кадров (МПК НКЯС)
по программе «Профессиональная оценка и
экспертная оценка и пров. собственности»
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная экзаменационная комиссия решением от 10.06.2002 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Бологовы
Людвигу Викторовичу
на занятие профессиональной деятельностью в сфере оценки стоимо-
сти предприятия (бизнеса)

[Handwritten signature]



Подпись: Людвиг Викторович Бологов
Дата: 10.06.2002

ПП № 454329

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 718

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского

по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Ректор

А.О. Груздинский

Секретарь

И.В. Ежеская

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы, предоставленные Заказчиком)

Информация по земельному участку.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
Лист №1 Раздел 1	Вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости
2 ноября 2020г.	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	52:55:0080003:962	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0080003	
Дата присвоения кадастрового номера:	21.04.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево, улица Полевая, земельный участок 6Б	
Площадь, м2:	287 +/- 5.93	
Кадастровая стоимость, руб:	106488.48	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:55:0080003:630	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для размещения котельной, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Денискина Юлия Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области, ИНН: 5216000958	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
2 ноября 2020г.			
Кадастровый номер: 52:55:0080003:962			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:200	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.


Российская Федерация

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Нижегородской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 17 октября 2005 года

Документы-основания: 1. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ДИВЕЕВСКОГО РАЙОНА Номер 61 Кто выдал: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ ДИВЕЕВСКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ 26 августа 2005 года

Субъект (субъекты) права:
ДИВЕЕВСКИЙ РАЙОН - МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ (ИНН 5216000968 ;
Документы: 1. Свидетельство о внесении в Единый гос. реестр юр. лиц записи о юр. лице, зарегистрир. до 1.07.2002г. Серия 52 № 0159992 Кто выдал (удостоверил): Межрайонная инспекция МНС России N3 по Нижегородской области; Дата регистрации: 10 октября 2002 года.; Адрес фактического местонахождения: 607320, Нижегородская область, Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, 10)

Вид права: МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права: нежилое здание (нежилое), площадь: общая 145,40 кв.м., этажность: 1
Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Дивеевский район, Село ДИВЕЕВО, улица ПОЛЕВАЯ, дом 6 Б
52:55:0080003:630

Кадастровый (или условный) номер: 52-52-03/085/2005-074

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
«17» октября 2005 года сделана запись регистрации №52-52-03/085/2005-074

Регистратор ПОНАЧУГИНА Л.Е.
(Ф.И.О.)

Серия 52-АБ № 449103


М. П.

3598



Государственное предприятие
Нижегородской области

«Нижтехинвентаризация»
(ГП НО «Нижтехинвентаризация»)

603076, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, 54а
Тел. 58-18-17, факс 50-53-01

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ объекта недвижимости

На нежилое здание

Адрес (месторасположение):

Область	Нижегородская
Район	Дивеевский
Село	Дивеево
Улица	Полевая
Дом	6 «Б»
Литера	А
Наименование	Нежилое здание

Нижегородская область
ГП НО «Нижтехинвентаризация»
Дивеевский филиал

Технический паспорт на нежилое здание

Адрес:

Район **Дивеевский**
 Населенный пункт **Дивеево**
 Улица **Полевая**
 Дом № **6 «Б»**
 Литер дома **«А»**

Наименование : **Нежилое здание**

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					3598	

Составлен по состоянию на **07 июля 2005 г.**

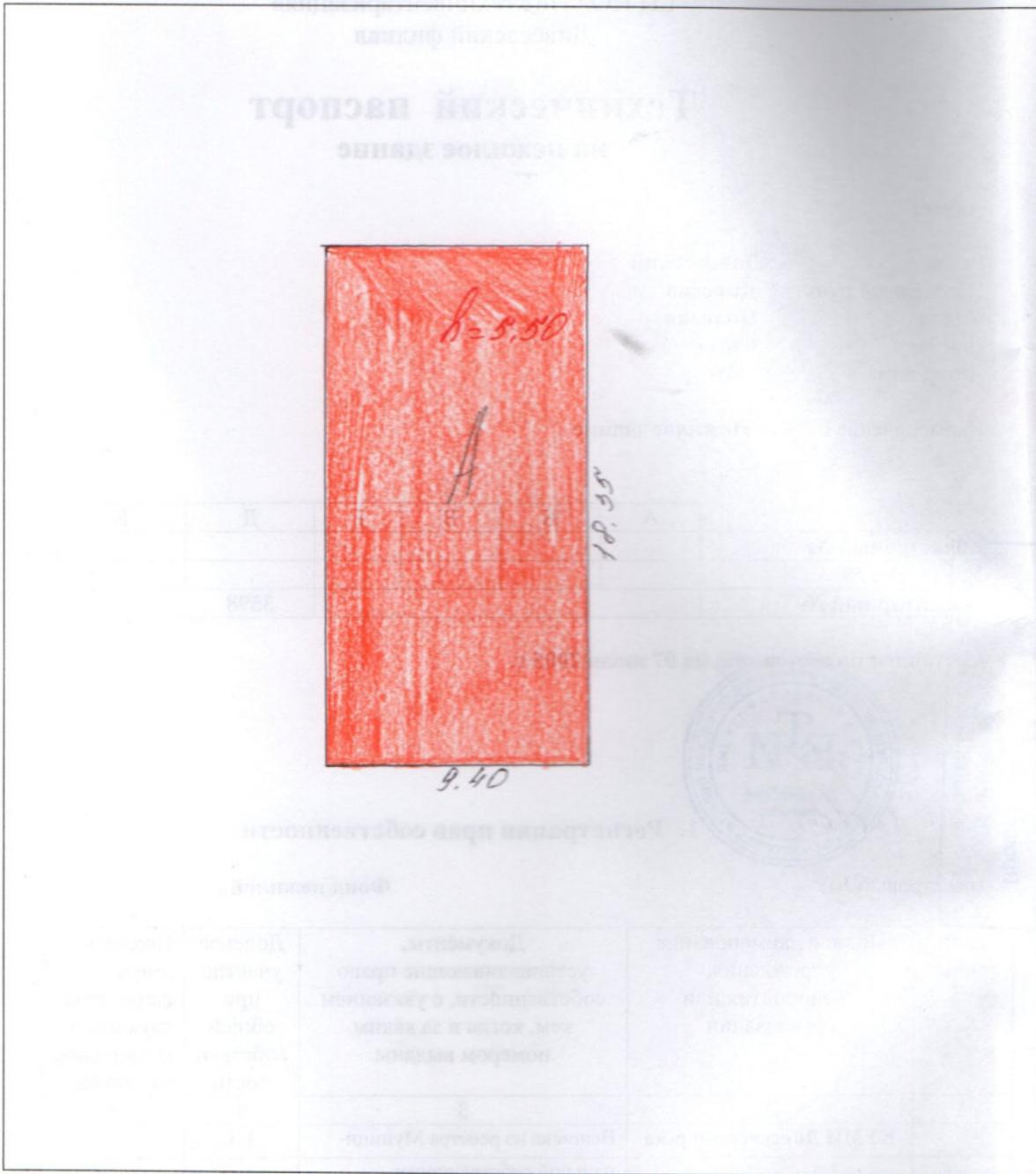


1. Регистрация прав собственности

Фонд нежилой

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5
	КУМИ Дивеевского р-на	Выписка из реестра Муниципальной собственности Дивеевского района от 17.06.2005 г. № 47	1/1	

I. План застройки



II. Экспликация земельного участка, кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		172,50			

Наименование
Исполнитель
Код
Водопроницаемость
№ и литер план
1
А

III. Общие сведения

Назначение **нежилое здание**

Использование **по назначению**

Количество мест (мощность)

- а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____

Благоустройство здания, кв.м.

Водопривод	Канализация	Отопление						Центральное горячее водоснабж.	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты				
		От ТЭЦ	От групповой котел.	Собств.котельная	От АГВ	Печное	Электродотел		С централ.горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	грузовые	телефон	вентиляция	

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№ или литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
А	Нежилое здание	9,40x18,35	172,50	5,50	949,00

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А** Год постройки **1987** Число этажей **1**
 Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки **без отделки**
 Сборник №28 Таблица 152

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельные вес констр. Элем. с поправкой	Износ в %	Прониз. % износа на уд. вес констр. элемента	Текущие изменения, износ %	
									К элементу	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Кирпичный		10	1	10	60	6		
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич		44	1	44	58	25,52		
	б) перегородки	Кирпич								
3	перекрытия	Чердачные	Ж/б плиты	2	1	2	60	1,20		
		Междуэтажные								
		Подвальные								
4	Крыша	шифер		12	1	12	57	6,84		
5	Полы	Бетон		6	1	6	60	3,60		
6	Проемы	Оконные	2-х створчатые ворота	5	1	5	60	3,00		
		Дверные								
7	Отделочные работы	Нуж.отдел. Архит. отд. а) стены б) потолок Внутренняя отделка а) стены б) потолок Лестницы, входы	Расшивка швов	6	1	6	60	3,60		

ди
вен
%

К строению

11

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельные вес констр. Элем.с поправкой	Износ в %	Произв. % износа на уд.вес констр.элемента	Текущие изменения, износ %	
									К элементу	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	Центральное отопление									
	Печное отопление									
	Водопровод									
	Канализация									
	Электричество									
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Газоснабжение									
	Ванны с газ.колонкой									
	Ванны с дровян.колон.									
	Ванны с гор.водоснабж.									
	Горячее водоснабжение									
	Вентиляция									
Мусоропровод										
Лифт										
9	Разные работы									
Итого:				100						

% износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 58\%$$

VIII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты					
Стены и перегородки					
Перекрытия					
Крыша					
Полы					
Проемы					
Отделочные работы					
Электроосвещение					
Прочие работы					
ИТОГО:		100	100	100	100
<i>Формула подсчета площади и объема</i>					
Фундаменты					
Стены и перегородки					
Перекрытия					
Крыша					
Полы					
Проемы					
Отделочные работы					
Электроосвещение					
Прочие работы					
ИТОГО:		100	100	100	
<i>Формула подсчета площади и объема</i>					

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента на:					Стоим. измерителя с поправкой	Коллич. объем. м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в руб.	Износ %
						Удельный вес	Климат. район			Ценностный коэф.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	Нежилое здание	Согласно выписки из реестра от 17.06.05г. № 47 балансовая стоимость составляет 1332,1 тыс. рублей												

XII. Ограждения и сооружения

Удельный вес с поправкой	Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, Конструкция	размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на клим.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
				Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв.м.								
100														

XIII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служеб.постройки		Сооружения		всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
Согласно выписка из реестра № 47 от 17.06.2005г. балансовая стоимость составляет 1332,1 тыс.руб.								

«11» июля 2005 г.
 «__» _____ 200 г.
 «__» _____ 200 г.

Исполнил
 Проверил
 Утвердил



(Казакова В.Ф.)
 (Зуйкова Г.А.)
 (Егоров Г.Г.)

XIV. Отметка о последующих обследованиях

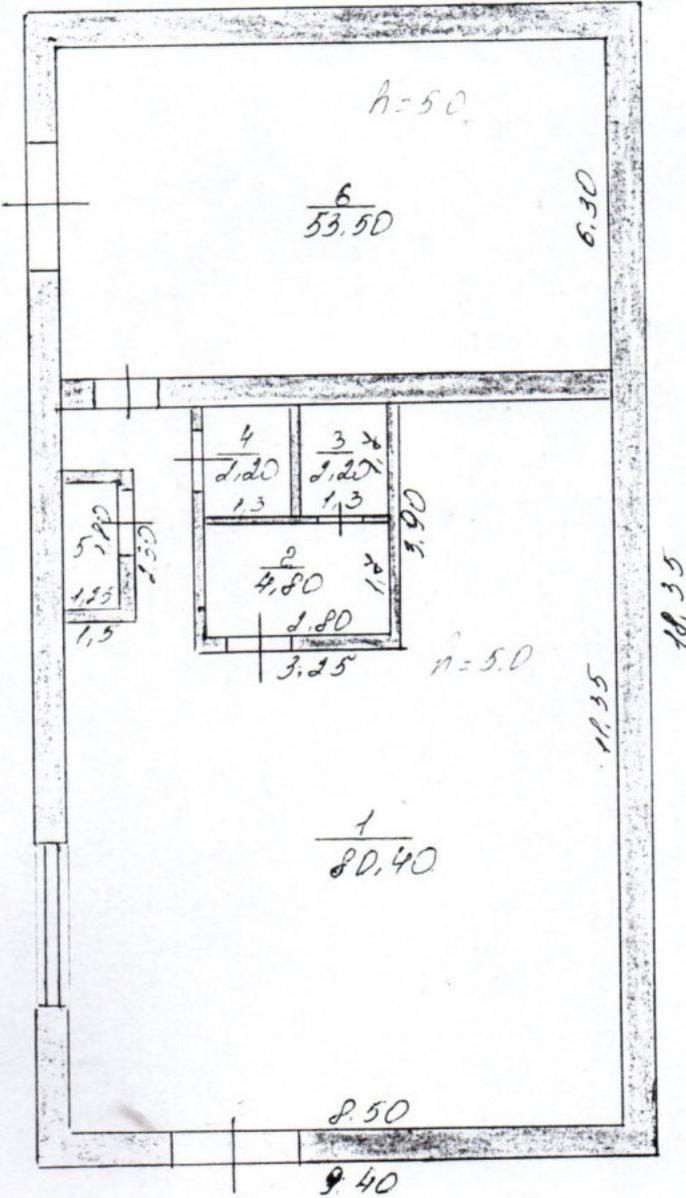
Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ г.	«__» _____ г.
Обследовал			
Проверил			
Утвердил			

Экспликация

к поэтажному плану **Нежилого здания**
расположенного в **с.Дивеево** по улице **Полевая № 6 «Б»**

Литер	Этаж	№ квартир помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						
						Общая площадь	Производств.		СКЛ		Высота	
							Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1	1	1	помещение	11,35x8,5-3,25x3,9-1,50x2,30	80,40	80,40					5,00
			2	помещение	2,8x1,7	4,80	4,80					3,00
			3	помещение	1,3x1,7	2,20	2,20					
			4	помещение	1,3x1,7	2,20	2,20					
			5	помещение	1,25x1,8	2,30	2,30					
			6	склад	6,30x8,50	53,50	53,50					5,00
					Итого:	145,40	145,40					

120
План этажа литера А



Литер А
Н = 5.50

Дивовский филиал ООО "Нижтехинвентаризация"			ИНВ № 3598
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН <i>Дивовский</i> <i>Горелов</i> дом № 6.В			1.120
дата	выполнил	Ф.И.О.	подпись
2.08.05	<i>Семин</i>	<i>ИЗАРОВА</i>	<i>ИЗАРОВА</i>

К	
Высота	
12	13
	5,00
	3,00
	5,00

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Для расчета стоимости земельных участков

Аналог 1

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_944654317

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

HAVAL F7x от 1 429 000 руб [haval.ru >](#)

LADA (BA3) 2121 2021 [lada-nn.ru >](#)

GEELY Coolray от 763 000 р. [light-auto.com >](#)

Дивеево - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

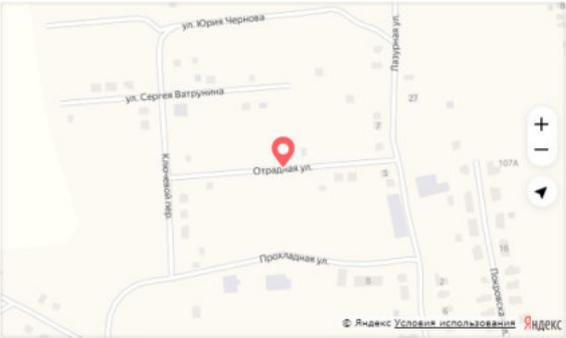
Участок 8 сот. (ИЖС) 400 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 21 декабря 2020



Площадь: 8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с. Дивеево, Отрадная ул. [Скрыть карту >](#)



Продается участок 8 соток в Дивеево ул Отрадная 10, недалеко от монастыря. Участок ровный, сухой. На границе участка электричество(электроцит) и действующая газовая труба. Продажа от собственника.

[Покалывать](#)

8 910 120-35-82

[Написать сообщение](#)

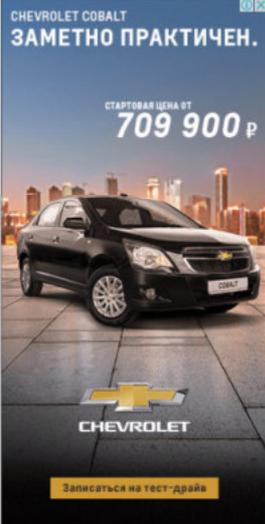
Пользователь
Частное лицо
На Авито с апреля 2014

[Подписаться на продавца](#)

№ 944654317, 5466 (+4)

CHEVROLET COBALT
ЗАМЕТНО ПРАКТИЧЕН.

СТАРТОВАЯ ЦЕНА ОТ
709 900 Р



[Записаться на тест-драйв](#)

Ипотека
6,09%

Ипотека 6,09% на новостройки!

АО «Райффайзенбанк» [ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ](#)



Электрический пикап для предприятий

[Узнать больше](#) [обл.экогэтрф](#)

Аналог 2

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2074886622

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Кузовной СТО152! Элемент от 1800 руб! service.autosalon152.ru >

Деревянные коврики для бани SAWO! avvo.ru >

Купите KIA Seltos в Н. Новгороде nn-cars.ru >

Дивеево · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 15 сот. (ИЖС)

700 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 11 января в 22:04

8 958 749-53-60

Написать сообщение

Алексей Частное лицо На Авито с апреля 2019

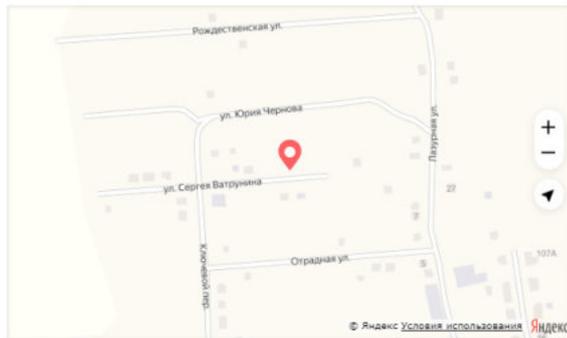
№ 2074886622, 66 (+15)



Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: 2 км

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Дивеево, ул. Сергея Ватрунина

Скрыть карту ^



Продаю чистый и ровный участок по улице Сергея Ватрунина 24. Возможен торг.



Пожаловаться

CHEVROLET COBALT ЗАМЕТНО ПРАКТИЧЕН.

СТАРТОВАЯ ЦЕНА ОТ 699 900 Р. АВТОМОБИЛИ В НАЛИЧИИ

Записаться на тест-драйв

CHEVROLET COBALT ЗАМЕТНО ПРАКТИЧЕН.

Записаться на тест-драйв

Аналог 3

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1256842455

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Дивеево · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

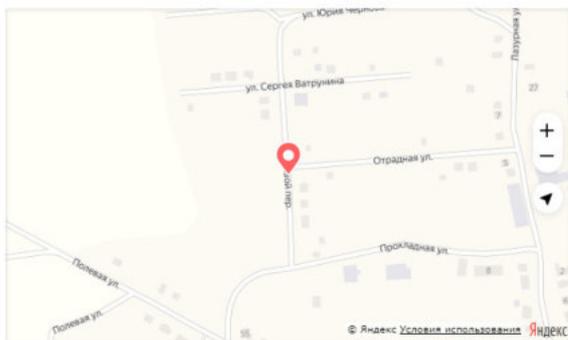
Добавить в избранное Добавить заметку 10 января в 02:31



Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: 2 км

Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с. Дивеево, Ключевой пер.

[Скрыть карту](#)



Продам



Пожаловаться

Назад Следующее

600 000 Р

8 915 475-20-72

Написать сообщение

Ольга
Частное лицо
На Avito с мая 2018

Подписаться на продавца

№ 1256842455, 3244 (+6)



№ 1256842455, 3244 (+6)

Аналог 4

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1782043211

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Дивеево Найти



Все объявления в Дивеево / ... / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 5 мая в 16:19



Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Дивеевский сельсовет, с. Дивеево, ул. Ключева

Скрыть карту



Продается участок 11 соток под ИЖС в прекрасном месте: с Дивеево, Нижегородская область, ул. Ключева, 47. Дорожное покрытие асфальт, улица широкая. Участок ровный и сухой. Доступность - высокая: все пути и развязки имеют асфальтированное покрытие. Газ, электричество, водопровод. Документы готовы. Цена 770 тыс.руб. Без торга!



Пожаловаться

Назад Следующее

770 000 Р

8 930 802-46-93

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с августа 2012
Завершено 31 объявление



Подписаться на продавца

№ 1782043211, ☎ 2127 (+4)

Подписаться на продавца

№ 1782043211, ☎ 2127 (+4)

Сервис от создателей вашего Volkswagen

Еще больше привлекательных предложений для вашего Volkswagen

Узнайте больше

Автоцентр Моторс

Купите новый Nissan дизель

Содержание в подборе финансовых услуг/организаций

Коммерческие автомобили

Аналог 5

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13.7_sot_izhs_2061959217

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти



Дивеево · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 13.7 сот. (ИЖС)

850 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 11 января в 13:29

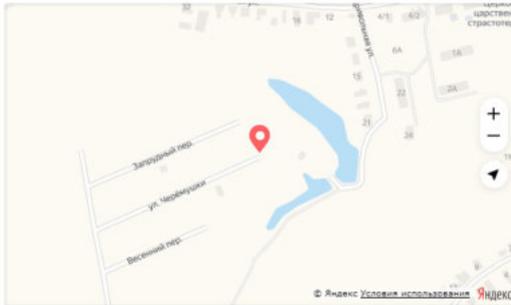
Площадь: 13.7 сот.; Расстояние до города: 2 км

8 967 440-13-28

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Дивеево, ул. Черемушки

Скрыть карту ↕



Николай Миняев
Частное лицо
На Avito с 11 января 2021

№ 2061959217, 39 (+3)

продаю землю ровную с видом на монастырь есть пруд все коммуникации рядом с участком срочно обмен на машину



Пожаловаться

CHEVROLET COBALT
ЗАМЕТНО ПРАКТИЧЕН.

СТАРТОВАЯ ЦЕНА ОТ
699 900₽
АВТОМОБИЛИ В НАЛИЧИИ

CHEVROLET

Записаться на тест-драйв

НОВЫЙ
hoff

Семейные вечера
3 - 31 января

Для сравнительного подхода

Аналог 1.

https://www.avito.ru/sarov/kommercheskaya_nedvizhimost/mesto_dlya_vashego_biznesa_proizvod_pomeschenie_692625987

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

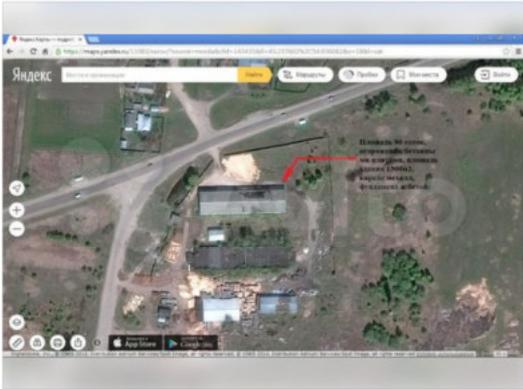
Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Саров · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Производственное помещение Назад Следующее →

Место для Вашего Бизнеса. Производ. помещение

4 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 декабря 2020



8 904 399-34-70

Алекс
Частное лицо
На Avito с декабря 2011
Завершено 10 объявлений

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 692625987, ☎ 412 (+6)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

- Отделка квартир, торговых и офисных помещений
Цена не указана
- Все виды ремонтных работ
Цена не указана
- Ремонт квартир капитальный, Ремонт под ключ
300 ₽

Посмотреть объявления

Площадь: 1300 м²

Нижегородская область, Дивеевское ш. [Показать карту](#)

Место для Вашего Бизнеса. Производственное помещение. Площадь участка 80 соток огорожена ж/бетонными плитами, площадь здания 1300м2, каркас металл, фундамент ж/бетон. Торг при осмотре.

[В](#) [O](#) [f](#) [t](#) [g](#) [+](#)

Пожаловаться

Аналог 2.

https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_570_m_2062111422

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

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

Арзамас Недвижимость Коммерческая недвижимость Купить - Производственное помещение Назад Следующее →

Арзамасская недвижимость На Avito с ноября 2013

Производство, 570 м² 3 600 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 24 декабря 2020



8 958 748-92-61

Написать сообщению
Отвечает за несколько часов

Арзамасская недвижимость
Агентство
На Avito с ноября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 2062111422, ☎ 935 (+8)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

- Ремонт и отделка помещений и квартир 1 ₪
- Ремонт и строительство 100 ₪
- Ремонт, отделка помещений 100 ₪

Посмотреть объявления

Арзамасская недвижимость
Решим жилищный вопрос вместе!!! Вся недвижимость города Арзамаса!

- Помещение 220 кв.м 1 799 000 ₪
- Комната 20 м² в 1-к, 4/5 эт. 530 000 ₪
- 2-к квартира, 62 м², 1/3 эт. 1 300 000 ₪

75 объявлений агентства

Площадь: 570 м²

Нижегородская область, Арзамас, Складская ул., 14 [Показать карту](#)

ПРОДАЕТСЯ БАЗА В ЧЕРТЕ ГОРОДА

- 24 сотки земли.
- Помещение 570 кв. метров, свободного назначения.
- Есть возможность взять большой земельный участок в аренду.
- Въезд отдельный.

Больше информации по телефону.

Аналог 3.

https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_500_m_2039213827

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

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

Арзамас · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Производственное помещение

Производство, 500 м² 6 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 декабря 2020



8 920 017-81-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Олег
Частное лицо
На Avito с октября 2018
Завершено 7 объявлений

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2039213827, 1033 (+3)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

- Ремонт и отделка помещений и квартир 1 ₽
- Ремонт и строительство 100 ₽
- Ремонт, отделка помещений 100 ₽

Посмотреть объявления



Площадь: 500 м²

Нижегородская область, Арзамасский р-н, сельское поселение
Абрамовский сельсовет, с. Абрамово, Школьная ул., 1 [Показать карту](#)

Продам производство цех с 2-х этажным административным зданием, отдельная проходная, склад подсобные помещения. Все подробности по телефону, торг уместен. Газ вода ц/канализация, 130 кВт разрешенное напряжение. Земли 30 соток все в собственности.

[В](#) [O](#) [f](#) [t](#) [@](#)

Пожаловаться

Аналог 4.

https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_180163490

9

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

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

Арзамас · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Производственное помещение

Производственное помещение, 750 м²

6 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 11 января в 13:55



8 986 759-33-83

Михаил Алексеевич
Частное лицо
На Avito с сентября 2019

Подписаться на продавца

№ 1801634909. 3983 (+4)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

- Ремонт и отделка помещений и квартир 1 Р
- Ремонт и строительство 100 Р
- Ремонт, отделка помещений 100 Р

Посмотреть объявления

Площадь: 750 м²

Нижегородская область, Арзамасский р-н, сельское поселение
Абрамовский сельсовет, с. Абрамово, Школьная ул., 1 [Показать карту](#)

Преимущества:

- отличное состояние здания
- удобное расположение
- возможность использовать для различных целей
- наличие всех коммуникаций
- возможность подключения к электросети

Параметры:

- площадь 750 м²
- высота потолка 4 м
- наличие отопления
- наличие вентиляции
- наличие канализации

Реконструкция

Телефон: +7 831 898 759 33 83

Аналог 5.

https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_763_m_1913044546

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

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

Армазас · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Производственное помещение

Производственное помещение, 763 м²

4 900 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 5 января в 10:25



8 920 001-89-99

Юлия
Частное лицо
На Avito с ноября 2014
Завершено 25 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1913044546, ☎ 3367 (+7)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

- Ремонт и отделка помещений и квартир 1 ₽
- Ремонт и строительство 100 ₽
- Ремонт, отделка помещений 100 ₽

Посмотреть объявления

Площадь: 763 м²

Нижегородская область, Арзамас, Казанская ул., 2В [Показать карту](#)

Продается 2-х этажное помещение под производство, склад, которое находится рядом с дорогой, в помещении есть газ, вода, канализация. Торг уместен.

[В](#) [O](#) [f](#) [t](#) [e](#) [r](#)

Пожаловаться