

УТВЕРЖДАЮ



Благов В.В.

«16» октября 2023 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта недвижимости-
нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,
с.Ореховец, в юго-западном направлении 300 м.

(№ 161023/03)



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

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

Дата оценки: 11 октября 2023 года

Дата составления отчета: 16 октября 2023 года.

г. Саров
2023

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Основание для проведения оценки.....	5
3.2.	Задание на оценку.....	5
3.3.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	7
3.4.	Применяемые стандарты оценки.....	7
3.5.	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком.....	8
3.6.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	9
3.7.	Сведения о независимости оценщика.....	9
3.8.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
3.9.	Заявление о соответствии.....	10
3.10.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	11
3.11.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	12
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.1.	Основные термины и определения.....	12
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	13
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.....	22
7.1.	Макроэкономическая ситуация.....	22
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.....	26
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	29
7.4.	Анализ рынка коммерческой недвижимости города Саров.....	29
7.5.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	29
7.6.	Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.....	34
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	35
10.	РАСЧЕТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	36
10.1.	Методика сравнительного подхода.....	36
10.2.	Выбор аналогов.....	37
10.3.	Выбор единицы сравнения.....	38
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	38
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	40
11.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	43
11.1.	Методика затратного подхода.....	43
11.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка ($C_{земли}$).....	45
11.3.	Расчет сумма затрат на замещение объекта оценки ($ПВС_{2023}$).....	49
11.4.	Расчет совокупного износа.....	53
11.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	55
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	55
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	59
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	60
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	61
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	69
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	78

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №50-23 от 11 октября 2023г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, в юго-западном направлении 300 метров.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 11.10.2023 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 11 октября 2023 года составляет¹:**

834 000,00 (Восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей.

В том числе:

стоимость здания – 674 000,00 (Шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей

стоимость земельного участка – 160 000,00 (Сто шестьдесят тысяч) рублей.

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

Отчет составлен на 84 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС и всех сопутствующих налогов.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объект недвижимости: нежилое здание с земельным участком, расположенная по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, в юго-западном направлении 300м.	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №50-23 от 11 октября 2023г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Нежилое здание Кадастровый номер – 52:55:0010010:593. Назначение – нежилое (ранее – коровник). Этажность – 1. Материал стен – ж/б плиты, кирпич. Кровля ж/б плиты, шифер. Общая площадь – 3752 м². Год постройки – 1978 г. Состояние здания – неудовлетворительное Коммуникации - отключены.</p> <p>Земельный участок. Кадастровый номер – 52:55:0010010:601 Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования – животноводство. Площадь участка – 11333 ± 931 м².</p>	
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник – муниципальное образование Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.	
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано	
Дата определения стоимости	11 октября 2023 года	
Дата составления отчета	16 октября 2023 года	
Дата осмотра	11 октября 2023 года	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКССО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Задаанием на оценку.	
Результаты расчетов		
Результат, полученный Затратным подходом	631 000,00 руб.	
Результат, полученный Сравнительным подходом	1 033 000,00 руб.	
Результат, полученный Доходным подходом	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	834 000,00 рублей	

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №50-23 от 11 октября 2023г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благowym Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Объектом оценки является нежилое здание с земельным участком - объект недвижимости
Информация, идентифицирующая объект оценки	Объект недвижимости: нежилое здание с земельным участком, расположенная по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, в юго-западном направлении 300м. Нежилое здание Кадастровый номер – 52:55:0010010:593. Год постройки – 1978 г. Назначение – нежилое (ранее – коровник). Этажность – 1. Общая площадь – 3752 м ² . Материал стен – ж/б плиты, кирпич. Кровля ж/б плиты, шифер. Состояние здания – неудовлетворительное Коммуникации - отключены. Земельный участок. Кадастровый номер – 52:55:0010010:601 Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования – животноводство. Площадь участка – 11333 ± 931 м ² .
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Нежилое здание (Кадастровый номер – 52:55:0010010:593, ж/б плиты, общая площадь 3752 м ²) 2. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:554:0010010:601 общая площадь 11333 м ²)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.07.2023г. (на здание) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2023г. (на земельный участок).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Права на объекты оценки: Собственность Вид оцениваемого права: право собственности Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
Инвентарный номер	Не предоставлен
Остаточная стоимость объекта на дату оценки.	Не предоставлен
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 11.10.2023г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки в соответствии с требованиями ст.12 Федерального Закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
Предпосылки стоимости	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая) 2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)

Параметр	Значение
	3 Дата оценки – 11.08.2023г.
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Ограничения в отношении источников информации и объема исследования	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии).
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	11.10.2023 г.
Дата обследования объекта оценки	11.10.2023 г.
Дата составления отчета	16.10.2023 г.
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
Специальные допущения	Стоимость земельного участка не учитывается. Земельный участок остается в муниципальной собственности. Предполагается, что после перехода права собственности на здание, новый собственник заключит договор аренды в отношении земельного участка.
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при

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

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 161023/03

Дата составления отчета об оценке – 16.10.2023г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

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

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

- Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

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

Заказчик	
<i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.	
Оценщик	
Оценщик	Благов Владимир Викторович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП №454329 от 10.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/500006/22, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 26.10.2022 по 26.10.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 020372-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 20 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации 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.	Данные «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2021 г. Данные «Справочника оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г. Данные «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г. «Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г.» Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.07.2023г. (на здание)
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2023г. (на земельный участок).

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», п. 13 «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку»).

4. 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 стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке:

- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения;
- сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения;

² Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

- доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

5.2. 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.

5.3. Анализ оцениваемых прав

Объект оценки является собственностью Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

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

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

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

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

- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом³.

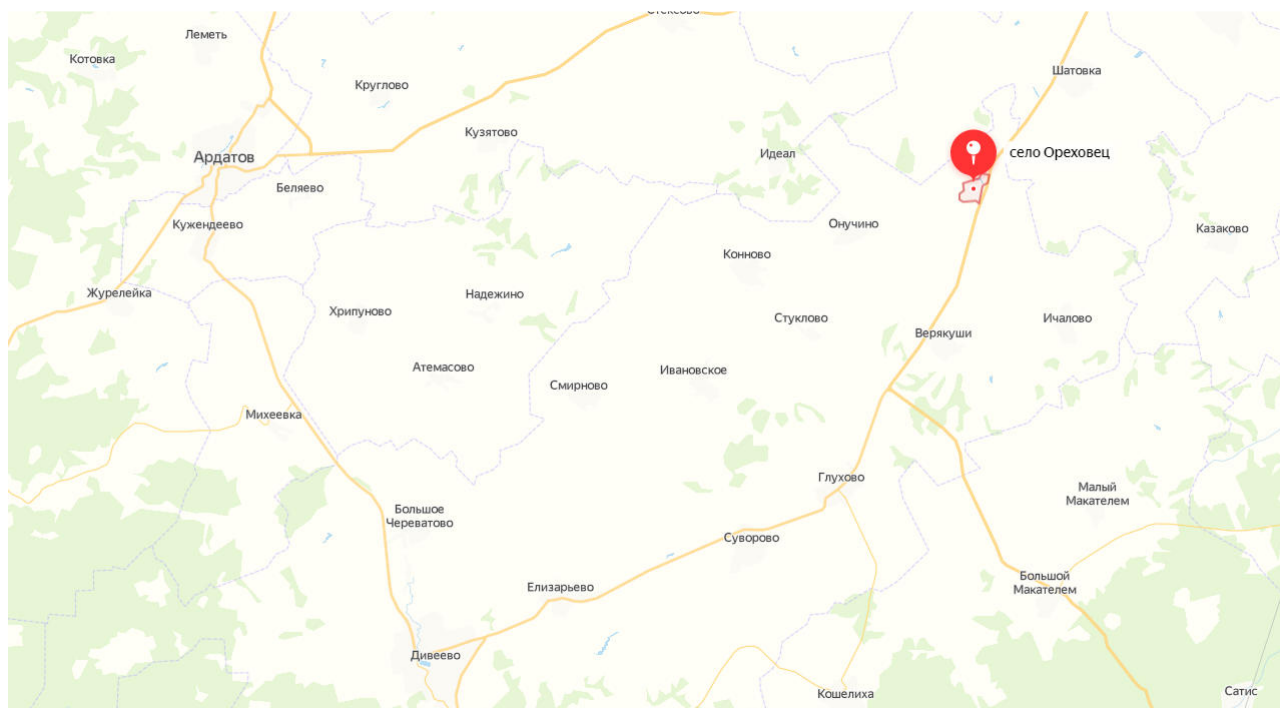
5.4. Выбор вида стоимости

Проанализировав изложенные в п.5.1-5.4 рассуждения, оценщик пришел к выводу, что в дальнейшем определяемым видом стоимости будет **«Рыночная стоимость»**.

³ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта.



Оцениваемое нежилое здание с земельным участком расположено по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец, в юго-западном направлении 300м.

Село Ореховец Дивеевского района находится на юге Нижегородской области, на расстоянии 32 км к юго-востоку от села Дивеево и 24,7 км к северу от города Арзамас. Фактически село Ореховец находится на шоссе Арзамас-Дивеево. Население села Ореховец немногочисленно. Основное занятие местного населения – сельское хозяйство. Большая часть населения занята на предприятиях села Дивеево и города Арзамас.

Здание расположено к западу от границы села, на небольшом удалении от автодороги Ореховец-Онучино. От автодороги к зданию ведет грунтовая дорога.



Расположение объекта оценки.

На небольшом расстоянии от здания имеется линия электропередач. Другие коммуникации расположены от здания на значительном расстоянии.

6.2. Описание объекта оценки.

Объектом оценки является нежилое здание (ранее – коровник) на земельном участке.

Земельный участок.

Кадастровый номер: 52:55:0010010:601

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

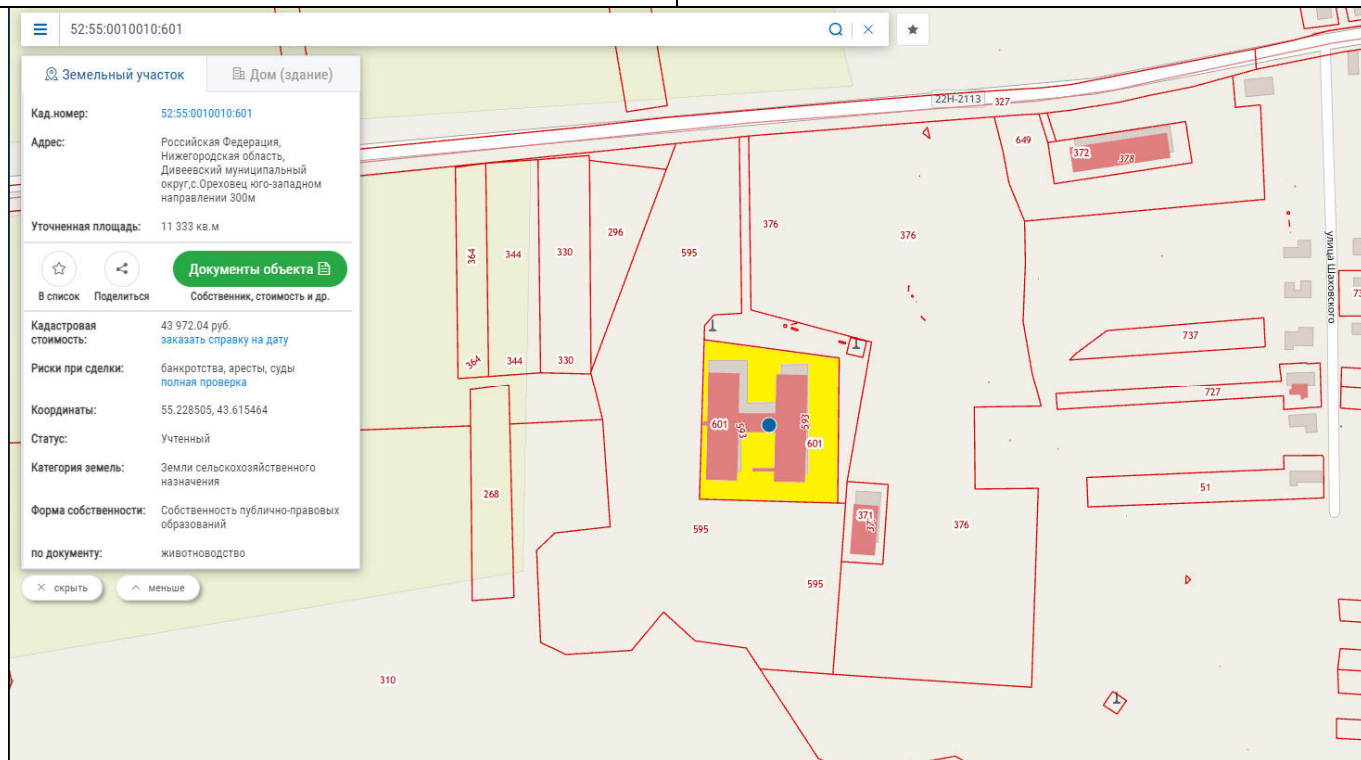
Вид разрешенного использования: животноводство

Площадь участка: 11333 ± 931 м².

Земельный участок имеет четырехугольную форму.

Земельный участок не огорожен. Участок ровный.

На самом земельном участке какие либо коммуникации отсутствуют. Рядом имеются линии электропередач. На земельном участке расположено нежилое здание коровника.



Участок на кадастровой карте.

Нежилое здание.

Кадастровый номер: 52:55:0010010:593

Назначение: нежилое.**Год постройки:** 1978.**Этажность:** 1**Общая площадь:** 3752 м².**Коммуникации:** отключены.**Общее состояние:** неудовлетворительное, аварийное

Оцениваемое здание представляет собой одноэтажное здание коровника. Здание I группы капитальности: фундамент – бетонный, ленточный; стены – ж/б панели, кирпич; кровля совмещенная с перекрытием – ж/б плиты. Крыша – шифер. Полы - бетонные

Отопление в здании ранее было печное. Имелось электричество.

На протяжении многих лет здание не эксплуатируется и не обслуживается. При осмотре отмечено разрушение фундамента. Обрушено часть ж/б плит кровли, отсутствует значительное число листов шифера на крыше. Отсутствуют все двери и окна. Отключены коммуникации.

Таблица 1. Общие характеристики объекта недвижимости

<i>Первичный объект недвижимости</i>	Нежилое.
<i>Кадастровый номер</i>	52:55:0010010:593
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	1978
<i>Этажность подземная/надземная</i>	1/0
<i>Общая площадь</i>	3752 м ²
<i>Техническое состояние</i>	Неудовлетворительное
<i>Экспертно определенный износ</i>	>60%

Таблица 2. Описание конструктивных элементов здания

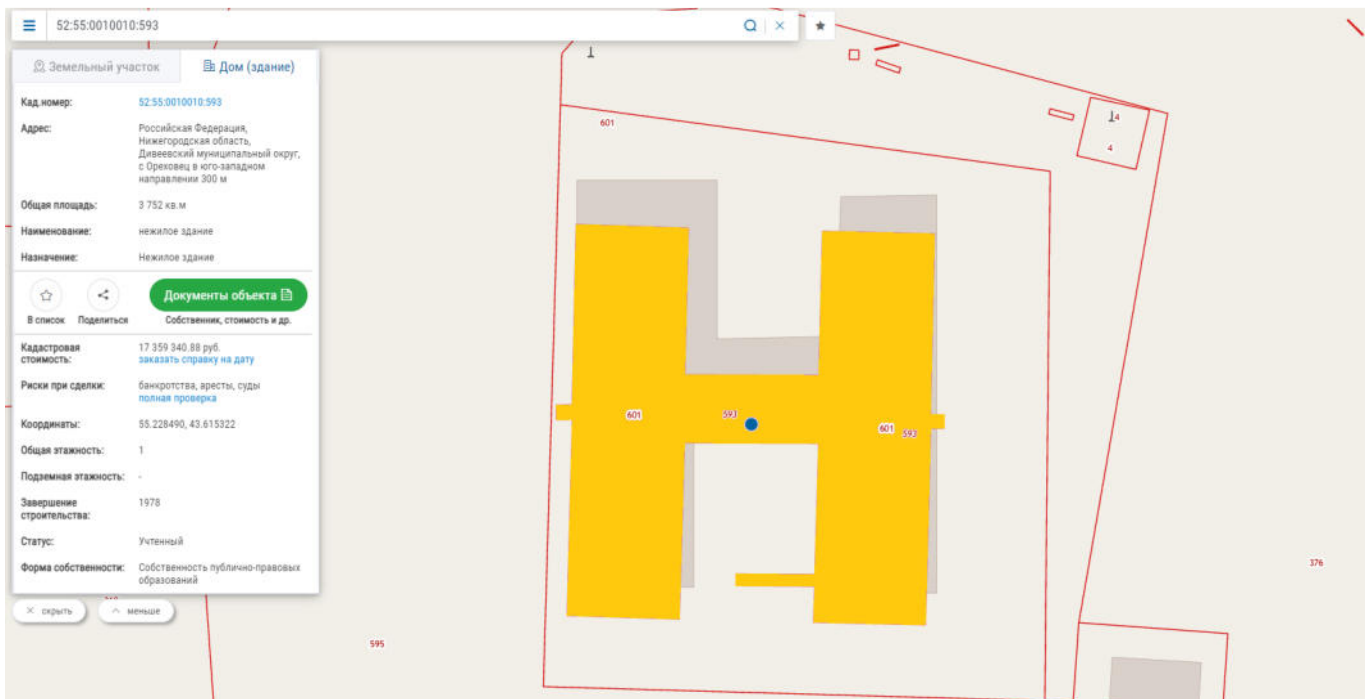
<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Описание</i>
<i>Фундаменты</i>	Бетонные
<i>Стены наружные</i>	Ж/б плиты, кирпичные
<i>Перекрытия чердачные</i>	ж/б плиты
<i>Кровля</i>	Шифер
<i>Полы</i>	Бетонные
<i>Проемы оконные</i>	Приборы отсутствуют
<i>Проемы дверные</i>	Дверные полотна отсутствуют
<i>Инженерные коммуникации</i>	Отключены.

Фотографии объекта оценки приведены ниже.









Здание на кадастровой карте.

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Макроэкономическая ситуация⁴

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г). Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства 1 Оценка уточнена «вверх» на +0,1 п.п. с учётом пересмотра Росстатом данных по отдельным статистическим показателям за апрель 2023 г. 2 (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%. Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику продемонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4%

⁴ Источник: источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/4d1f4abafc94ba45d8871704377f9558/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_iyulya_2023_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/cae1a8716e1c2eae3022ca2cdee9384e/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2023_goda.pdf

г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли² в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.). Платные услуги населению³ в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.). Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с начала 2023 г. в среднем на +0,3 п.п. и +1,5 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

В связи с уточнением данных после получения итогов годового сплошного статистического наблюдения, ежегодных выборочных обследований, данных о доходах самозанятых динамика

платных услуг населению была скорректирована на +1,4 п.п. вверх за 2022 г., а с начала 2023 г. на -1,6 п.п. вниз. 4

В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

На неделе с 18 по 24 июля 2023 г. на потребительском рынке цены выросли на 0,23%. Год к году инфляция составила 4,19% г/г1. В секторе продовольственных товаров цены выросли на 0,18% при увеличении темпов роста цен на плодоовощную продукцию. На остальные продукты питания сохранился умеренный рост цен. В сегменте непродовольственных товаров инфляция составила 0,41% на фоне удорожания легковых автомобилей, электро- и бытовых приборов, а также строительных материалов. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало замедление роста цен в секторе услуг2 (0,12%), где снизились темпы удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Промышленное производство в I полугодии 2023 г. демонстрировало рост +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г после +7,1% г/г в мае (к уровню двухлетней давности +3,8% после +4,4%).

Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7% после +8,6% месяцем ранее. При рассмотрении отдельных комплексов основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

Рост машиностроительного комплекса по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Рост выпуска в большинстве подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+30,4% г/г), электрического оборудования (+22,0% г/г), прочих транспортных средств (+22,1% г/г). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста машиностроительного комплекса: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

Рост металлургического комплекса в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне в годовом выражении металлургический комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,9%.

Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.) благодаря росту производства химических веществ и продуктов, а также выпуска резиновых и пластмассовых изделий, которые по итогам I полугодия выросли на +2,1% г/г и +6,1% г/г соответственно. В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,0%.

Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.).

В июне в годовом выражении 26 июля 2023 г. производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности в июне – рост выпуска +2,4%.

В I полугодии 2023 г. в деревообрабатывающем комплексе динамика улучшилась (-5,8% г/г после -7,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом в годовом выражении в июне динамика незначительно улучшилась: +0,2% г/г после +0,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу -5,0%.

По итогам I полугодия 2023 г. на фоне добровольного снижения добычи нефти добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом отмечался рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне динамика добывающего сектора составила -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю (-0,2%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,2 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Численность населения													
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 11 по 19 мая 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 11–19 мая 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	0,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,6	1,9	1,7	1,7	2,1	1,4	1,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,7	3,7	3,9	3,9	3,9	3,9	3,8
Индекс потребительских цен, % прироста	5,5	4,5	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,35	6,56	5,87	5,48	5,40	5,36	5,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	78,5	82,5	83,4	86,2	87,8	87,0	89,0
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,9	62,6	61,6	61,0	63,5	64,9	66,0

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.⁵

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ в июле 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,2%, в январе-июле 2023 г. – 108,0%.

Сельское хозяйство

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец июля 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,5%, поголовье коров снизилось на 1,0%, поголовье овец и коз выросло на 29,6%, поголовье свиней увеличилось на 48,1%, численность птицы снизилась на 14,6%.

В сельскохозяйственных организациях в январе - июле 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 24,2%, производство молока – на 6,0%, производство яиц – на 8,3%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе - июле 2023 г. составили 4623 килограмма (в январе - июле 2022 г. – 4287 килограммов), яйценоскость кур - несушек – 180 шт. яиц (177 шт. яиц).

В июле 2023 года в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция увеличения удельного веса мяса свиней и крупного рогатого скота, при этом сократилась доля мяса птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

В январе - июле 2023 г. увеличение объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечено в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июле 2023 г. составил 35693,3 млн рублей, или 121,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле – 154123,2 млн рублей, или 119,6%.

Жилищное строительство. В июле 2023 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 731 дом на 1698

⁵ <http://nizhstat.gks.ru/>

квартир общей площадью 168,0 тыс. кв. метров, в январе-июле – 5163 дома на 12680 квартир общей площадью 1269,0 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-июле 2023 г. построено 5023 дома общей площадью 859,1 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в июле 2023 г. составил 92,5 млрд рублей, или 111,2% в сопоставимых ценах к июлю 2022 г., в январе-июле 2023 г. – 598,4 млрд рублей и 105,0% к соответствующему периоду 2022 г.

В июле 2023 г. оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,4%, (в июле 2022 г. – 96,7% и 3,3% соответственно).

В январе-июле 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,2%, непродовольственных товаров – 51,8% (в январе-июне 2022 г. – 49,6% и 50,4% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в июле 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,7%, на непродовольственные товары – 100,9%, на услуги – 100,6%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 103,2% (за аналогичный период прошлого года – 110,5%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июле 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 103,0% (в июле 2022 г. – 99,7%, с начала года – 113,9%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец июля 2023 г. составила 5411,17 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 10,8% (в июле 2022 г. – 5250,04 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 7,3%, с начала года повысилась на 8,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в июле 2023 г. составила 20335,58 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,5%, с начала года – на 4,5% (в июле 2022 г. – 19316,46 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,9%, с начала года повысилась на 8,6%).

В июле 2023 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 103,3 (в июле 2022 г. – 97,8%, с начала года – 111,4%).

Индекс цен на непродовольственные товары в июле 2023 г. составил 100,9%, с начала года – 102,3% (в июле 2022 г. – 99,6%, с начала года – 112,0%).

Индекс цен и тарифов на услуги в июле 2023 г. составил 100,6%, с начала года – 104,3% (в июле 2022 г. – 101,5%, с начала года – 107,3%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) в июле 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 100,4%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств –

100,4%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,6%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 103,2% (за аналогичный период прошлого года – 112,8%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июле 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 104,4%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 107,5% (за аналогичный период прошлого года – 150,2%).

Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, во II квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 12,0%, в I полугодии 2023 г. по сравнению с I полугодием 2022 г. – на 9,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, во II квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 12,4%, в I полугодии 2023 г. по сравнению с I полугодием 2022 г. – на 10,1%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июне 2023 г. составила 57635,7 рубля и по сравнению с июнем 2022 г. выросла на 15,7%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2023 г. составила 1019 тыс. рублей и по сравнению с 1 июля 2023 г. увеличилась на 354 тыс. рублей (на 53,2%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2023 г. отсутствует.

На 1 августа 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 1019 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в мае - июле 2023 г. составила 1696,0 тыс. человек, в их числе 1666,6 тыс. человек (98,3%) были заняты в экономике и 29,5 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В июне 2023 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 781,1 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 34,9 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в июне 2023 г. составило 816,0 тысячи.

Безработица. В мае - июле 2023 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 29,5 тыс. человек или 1,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области выходит из кризиса. Реальный уровень жизни населения растет незначительно.

В последний год увеличились вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы, дороги и т.д.), что является положительным фактом для экономики региона.

7.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки является объект недвижимости. Поскольку объектом недвижимости является нежилое здание бывшего коровника, сегмент рынка, к которому относится объект оценки может быть определен как продажа коммерческой недвижимости сельскохозяйственного назначения.

7.4.Анализ рынка коммерческой недвижимости города Саров.

7.5.Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

Для понимания ситуации на рынке недвижимости с. Дивеево необходимо кратко описать уникальность этого населенного пункта в масштабах России.

Дивеево основано в середине XVI в. Первый владелец сельца — татарский мурза князь Дивей, получивший землю от Ивана Грозного. С конца XVIII века Дивеево — село. Здесь построена деревянная, затем каменная церковь в честь Казанской Божьей Матери. При церкви создана женская община под духовным руководством старцев Саровской обители. В 1825-1833гг. деятельное участие в устройении Дивеевской общины принимал Саровский старец, один из наиболее почитаемых на Руси святых - преподобный Серафим Саровский. В 1861 году Дивеевская община преобразована в Серафимо-Дивеевский монастырь. В 1885 году построен пятиглавый Троицкий собор. В 1927 году монастырь был закрыт.

В 1990 году началось возрождение Серафимо-Дивеевского монастыря. В марте был освящён Троицкий собор. В 1991 году в Троицком соборе установлена рака с мощами преподобного Серафима Саровского.

В Троицком соборе хранилась чудотворная икона Богоматери "Умиление", завещанная монастырю преподобным Серафимом Саровским. Он называл эту икону "Радость всех радостей". Перед этой иконой преподобный постоянно молился, перед ней он и скончался.

Свято-Троицкий Серафимо-Дивеевский монастырь на протяжении всей своей истории играл и играет сейчас видную роль в деятельности Русской Православной церкви и является одной из главных святынь России. Сотни, тысячи паломников со всех концов мира ежегодно приезжают сюда.

В Дивеевской округе есть множество источников, прославленных своими исцеляющими чудотворными свойствами. Это источники Казанской Божьей Матери, Иверской Божьей Матери, источник Матушки Александры, Михаила Архангела, Пресвятой Троицы, особенно любим источник Батюшки Серафима, расположенный в живописной местности в Саровском лесу, недалеко от мест, где жил и молился Преподобный.

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2019 году остается по-прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что сказывается на высоких ценах на земельные участки, которые сопоставимы с ценами в городе Саров Нижегородской области и в областном центре – городе Нижний Новгород.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Чем хуже ситуация в инвестиционных активах, тем больше денег вкладывается в покупку жилья, активность покупателей возрастает и деньги перетекают в рынок недвижимости. Именно

этот инструмент частные инвесторы считают самым надежным в ситуации, когда рушатся прочие столпы экономики.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На рынке коммерческой недвижимости также преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права

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

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

С удалением от районного центра, деловая активность резко падает. Так, сделки с коммерческой недвижимостью вне села Дивеево, практически полностью отсутствуют. Единичные сделки связаны с арендой или выкупом торговых/производственных площадей арендаторами у муниципалитета.

В селе Ореховец сделок купли-продажи коммерческой недвижимости за последние 10 лет не отмечено.

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

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

Для понимания ситуации на рынке недвижимости с. Дивеево необходимо кратко описать уникальность этого населенного пункта в масштабах России.

Дивеево основано в середине XVI в. Первый владелец сельца — татарский мурза князь Дивей, получивший землю от Ивана Грозного. С конца XVIII века Дивеево — село. Здесь построена деревянная, затем каменная церковь в честь Казанской Божьей Матери. При церкви создана женская община под духовным руководством старцев Саровской обители. В 1825-1833гг. деятельное участие в устройении Дивеевской общины принимал Саровский старец, один из наиболее почитаемых на Руси святых - преподобный Серафим Саровский. В 1861 году Дивеевская община преобразована в Серафимо-Дивеевский монастырь. В 1885 году построен пятиглавый Троицкий собор. В 1927 году монастырь был закрыт.

В 1990 году началось возрождение Серафимо-Дивеевского монастыря. В марте был освящён Троицкий собор. В 1991 году в Троицком соборе установлена рака с мощами преподобного Серафима Саровского.

В Троицком соборе хранилась чудотворная икона Богоматери "Умиление", завещанная монастырю преподобным Серафимом Саровским. Он называл эту икону "Радость всех радостей". Перед этой иконой преподобный постоянно молился, перед ней он и скончался.

Свято-Троицкий Серафимо-Дивеевский монастырь на протяжении всей своей истории играл и играет сейчас видную роль в деятельности Русской Православной церкви и является одной из главных святынь России. Сотни, тысячи паломников со всех концов мира ежегодно приезжают сюда.

В Дивеевской округе есть множество источников, прославленных своими исцеляющими чудотворными свойствами. Это источники Казанской Божьей Матери, Иверской Божьей Матери, источник Матушки Александры, Михаила Архангела, Пресвятой Троицы, особенно любим

источник Батюшки Серафима, расположенный в живописной местности в Саровском лесу, недалеко от мест, где жил и молился Преподобный.

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2020 году остается по-прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что сказывается на высоких ценах на земельные участки, которые сопоставимы с ценами в городе Саров Нижегородской области и в областном центре – городе Нижний Новгород.

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

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

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

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

Ценовой диапазон за земельные участки в районе очень велик. На основании анализа сайтов по продаже земельных участков <http://www.avito.ru>, <http://www.roszem.ru>, наиболее высокие цены наблюдаются в первой группе. Так, в с. Дивеево диапазон цен за участки под индивидуальное жилищное строительство на октябрь 2022 года составил 47 000 – 175 000 руб./сотка.

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

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

1. Земельные участки, расположенные вдоль улиц Арзамасская, Октябрьская, Чкалова. То есть непосредственно рядом с монастырским комплексом. Стоимость таких участков может в несколько раз превышать стоимость участков, расположенных на 100 метров дальше от монастырских строений. Продажи таких участков редки и разброс цен может быть на порядок.
2. Участки, расположенные на прилегающих улицах к участкам 1 группы. Эти участки так же достаточно дорогие и крайне редко выставляются на продажу. Чаще всего составе домовладений.

3. Самая многочисленная группа – все остальные участки. В своем большинстве это участки на вновь образованных улицах. Главный ценообразующий фактор для таких участков – наличие инженерных коммуникаций.

Основными покупателями земельных участков юга Нижегородской области являются жители города Саров. Высокий уровень доходов населения города Саров, а так же ограниченность территории города (отсутствие свободных земельных участков под застройку в городской черте) приводят к тому, что горожане охотно вкладывают деньги в недвижимость окружающих Саров районов. В большинстве случаев, покупка жилых домов и земельных участков происходит с целью приобретения дачной недвижимости. Однако в последнее время такая недвижимость все больше рассматривается как объект инвестирования свободных денежных средств.

Наибольшим спросом⁶ у жителей Сарова пользуются земельные участки, к которым подведены кроме электричества еще и газ. Такие участки стоят в среднем до 30% дороже участком где газа (или подведение газа планируется в отдаленной перспективе). Наличие удобных подъездных путей так же значительно сказывается на цене земельного участка. Отсутствие свободного доступа к участку в любое время года приводит к тому, что стоимость такого участка снижается в 3-4 раза по отношению более выгодно расположенных участков. В меньшей степени на цену влияет удаленность от города Саров (но в пределах 40-50 километров). Некоторое влияние на цену может оказать наличие рядом реки, леса. При прочих равных условиях, это повышает стоимость участков на 1-5% или, как минимум, инициирует спрос на такие земли. Хотя в последнее время все более прослеживается тенденция того, что покупатели красота природы предпочитают наличие хоть какой инфраструктуры района. Практически никак не влияет на предпочтение горожан административный район (Вознесенский или Дивеевский).

Цены за участки в населенных пунктах, расположенных на расстоянии до 10 км от с. Дивеево и в непосредственной близости к г. Саров 25 000 – 100 000 руб./сотка.

7.6. Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.

На дату проведения оценки, рынок коммерческой недвижимости в Дивеевском районе находится в «зачаточном» состоянии и практически полностью сосредоточен в селе Дивеево. В селе Ореховец рынок коммерческой недвижимости отсутствует.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

В данном отчете целью анализа НЭИ является использование собственности при наличии существующих улучшений. В соответствии с заданием на оценку, стоимость земельного участка

⁶ Информация предоставлена Агентствами недвижимости «Усадьба» (Нижегородская область, с. Дивеево, ул. Труда 1, т. 8(920)034 34 37, 8 (910) 124 55 49) и «Татяна» (Нижегородская область, с. Дивеево, ул. Арзамасская, д.49, офис №3, т. 8(915)9540743, 8(910)3801751, 8(910)1339129).

не учитывается (земельный участок под объектом оценки не выделен и не участвует в сделке), поэтому анализ НЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не производился.

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

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

Объект оценки представляет собой нежилое здание сельскохозяйственного назначения. Здание находится в аварийном состоянии. Ремонт здания будет означать затраты, сопоставимые с новым строительством. В этих условиях, дальнейшее использование здания может рассматриваться в двух вариантах: демонтаж здания с последующей продажей высвободившихся материалов и использование земельного участка как свободного от застройки; или восстановление здания и использование его в дальнейшем по прямому назначению – как коровник. В условиях когда физическое состояние здания не дает однозначного выбора варианта наилучшего использования, выбор дальнейшего использования здания находится за потенциальным покупателем.

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

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

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

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

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

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

Использование доходного подхода для оценки коммерческой недвижимости оправданно и необходимо, так как большинство потенциальных инвесторов рассматривают доходность нежилой недвижимости как наиболее важный фактор при принятии решения о покупке такой недвижимости. Однако, объект оценки находится в состоянии, когда получение дохода возможно только после его восстановления, которое может занять длительное время. В этих условиях прогнозирование потока доходов для доходного подхода может иметь много погрешностей, что приведет к искажению итогового результата. Доходный подход не использовался.

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.

В рамках настоящего отчета сравнительный подход использовался для расчета рыночной стоимости объекта оценки для варианта эксплуатации здания по прямому назначению после восстановления.

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.

У оценщика имеется вся необходимая информация для использования затратного подхода.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее достоверные.

10. РАСЧЕТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

10.1. Методика сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит

сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

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

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

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

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

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

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:

$$I_{X_{оо}} = I_{X_{оа}} \times (1 \pm q)$$

где

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

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

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

В пункте 7 настоящего отчета проведен подробный анализ рынка коммерческой недвижимости в Дивеевском районе. Как было сказано в «Анализе рынка», рынок купли-продажи

коммерческой недвижимости в Дивеевском районе находится в «зачаточном» состоянии. На дату проведения работ по оценке на рынке коммерческой недвижимости коммерческой недвижимости, которую можно было бы отнести к сегменту сельхознедвижимости, предложений не было. Для расчетов была принята информация о предложениях из соседних районов Нижегородской области.

На дату проведения работ по оценки оценщик нашел информацию о предложении к продаже трех объектов сходных с объектом оценки.

Описание выбранных аналогов содержится в Приложении №3 к настоящему отчету.

10.3. Выбор единицы сравнения

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

10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

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

Корректировка на торг. Принята по итогам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочник оценщика 2021. Производственно-складская недвижимость», стр. 317, таблица 226.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 226

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%

Корректировка принята в размере 29,2%

Корректировка на площадь. Площадь объекта оценки значительно больше площади объектов-аналогов. Стоимость 1 м² у объектов большей площади меньше чем у объектов общей площадью который значительно меньше. Корректировка применена по информации «Справочника оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства». стр.61, табл.26.

Таблица 32 Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России

Площадь, кв.м	аналог							
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	
объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,30	1,72			
	300-500	0,86	1,00	1,12	1,48	1,83		
	500-1000	0,77	0,90	1,00	1,33	1,64	1,88	
	1000-5000	0,58	0,67	0,75	1,00	1,23	1,41	1,61
	5000-10000		0,55	0,61	0,81	1,00	1,15	1,31
	10000-20000			0,53	0,71	0,87	1,00	1,14
	>20000				0,62	0,77	0,88	1,00

Корректировка принята в размере 0,67 для объекта-аналога №2 и 0,75 для объектов-аналогов №1 и №3.

Корректировка на физическое состояние объекта. Объект оценки находится в аварийном состоянии и требует капитального ремонта. Физическое состояние объектов аналогов значительно лучше и оценивается как «удовлетворительное». Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика 2023. Объекты капитального строительства», стр. 138, т.142.

Таблица 142. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,34	1,25	1,43
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,57	0,51	0,64

Корректировка принята в размере 0,51

Корректировка на наличие отопления. Наличие отопления – важный фактор в установлении цены за объект недвижимости. У объекта оценки и объекта-аналога №1 нет отопления. У остальных объектов есть отопление. Корректировка применена по информации «Справочник оценщика 2023. Объекты капитального строительства», стр. 100, т.78.

Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения

Таблица 78. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,67	0,66	0,68

Корректировка принята в размере 0,67.

Корректировка на функциональное назначение. Объект оценки, а так же объект-аналог №1 являются специализированными сельскохозяйственными объектами. Объекты-аналоги №2 и №3 хоть и находятся в сельхозпредприятиях, являются универсальными производственно-

складскими зданиями, а значит имеют больше вариантов использования. Корректировка принята по информации из «Справочник оценщика 2023. Объекты капитального строительства», стр. 154, т.165.

Таблица 165. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,33	1,31	1,35
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,25	1,23	1,27
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,69	0,68	0,71

Корректировка принята в размере 0,69 для объектов-аналогов №2 и №3.

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

При использовании всех справочных величин из «Справочника оценщика недвижимости», оценщик проводил консультации с представителями Агентств недвижимости в городе Саров⁷, на соответствие справочных величин рыночной ситуации в с.Ореховец. Все используемые величины соответствуют сложившейся рыночной ситуации.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

⁷ АН «Квадратный метр». г.Саров, пр.Мира, д.20. т.(83130) 6-36-18

Расчет рыночной стоимости помещения

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с. Ореховец, в юго-западном направлении 300 м.	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, Пионерская ул.	Нижегородская область, Вадский муниципальный округ, с. Елховка, Заовраженная ул., 6	Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Александрово, Северная ул., 1В
Источник информации	Объект оценки	www.avito.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)	www.kvartalia.ru (приложение 3)
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость объекта, руб.	-	700 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Стоимость 1 м², руб.	-	1 000,00	2 808,99	1 449,51
Общая площадь, кв.м	3 752,00	700,00	356,00	620,90
Состояние помещений	аварийное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Отключены	Отключены	Электричество, отопление	Электричество
Описание		отдельно стоящее здание склада	отдельно стоящее производственное здание на земельном участке	отдельно стоящее складское здание зернохранилища
Корректировка на торг	-	0,708	0,708	0,708
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.	-	708,00	1988,76	1026,25
Корректировка на площадь		0,750	0,670	0,750
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.		531,00	1332,47	769,69

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние объекта	Аварийное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние		0,510	0,510	0,510
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		270,81	679,56	523,39
Наличие отопления	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка на наличие отопления		1,00	0,67	0,67
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		270,81	455,31	350,67
Функциональное назначение	Сельскохозяйственный объект	Сельскохозяйственный объект	Универсальное производственно-складское здание	Универсальное производственно-складское здание
Корректировка на функциональное назначение		1,00	0,69	0,69
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		270,81	314,16	241,96
Приведение к площади объекта оценки*, руб.	-	1 016 079,12	1 178 731,70	907 843,54
Рейтинг		0,385	0,308	0,308
Итоговая стоимость объекта, руб.		1 033 000,00		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления и НДС), составляет: 1 033 000,00 (Один миллион тридцать три тысячи) рублей.

11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

11.1. 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 физического износа, а так же внешнего и функционального устаревания) в стоимостном выражении. Итоговый результат отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки, рассчитанной затратным подходом.

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

$$C_{рын} = C_{земли} + ПВС_{2023} \times (1 - K_{общ}),$$

где:

$C_{земли}$ – рыночная стоимость земельного участка под зданием;

$ПВС_{2023}$ – сумма затрат на замещение объекта 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:

$$K_{общ} = 1 - (1 - K_f) \times (1 - K_{функц}) \times (1 - K_v),$$

где:

K_f – коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства;

$K_{функц}$ – коэффициент функционального устаревания;

K_v – 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.

Такова классическая методика расчета затратным подходом. Использование объекта оценки в качестве здания неэффективно. Наилучший вариант использования объекта оценки – это его разбор и продажа высвободившихся материалов, для которых возможно повторное использование. Следовательно, в классическом виде методика затратного подхода не применима.

Тем не менее, применение затратного подхода для объекта оценки возможно благодаря методике, описанной в документе «СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», которая связывает сумму затрат на замещение (восстановительную стоимость) объекта недвижимости, его физическое состояние с выходом материалов.

В документе СН 436-72 обобщен огромный объем статистической информации по взаимосвязи конструкции объектов недвижимости, степени износа и других характеристик со стоимостью материалов получаемых в результате разбора и сноса объектов недвижимости.

Описание методики «СН 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»:

1. "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.
2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.
3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации, характеризующих сносимые здания.
4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:
 - первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;
 - второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;
 - третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;
 - четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).
5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Таблица 1. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	Г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	1,05	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5

2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Таким образом, для расчета стоимости объекта оценки необходимо провести расчет восстановительной стоимости объекта оценки, расчет величины совокупного износа и после этого, используя *таблицу 1* вычислить стоимость материалов, которые могут быть реализованы после сноса здания. Стоимость этих материалов и будет отождествляться с рыночной стоимостью объекта оценки.

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

Расчет стоимости земельного участка проведен с использованием сравнительного подхода.

Здание расположено на земельном участке общей площадью 11333,0 м² (кадастровый номер 52:55:0010010:601).

Рынок земельных участков Дивеевского района хорошо развит. Для расчетов оценщик выбрал 4 предложения по земельным участкам в среднем ценовом диапазоне.

Все аналоги представлены в виде публичной оферты и взяты из общедоступных источников. Полная информация по аналогам с указанием источника информации содержится в Приложении №3.

Для приведения характеристик аналогов к характеристикам рассматриваемого земельного участка применены следующие корректировки.

Корректировка на торг. Корректировка принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочник оценщика 2022. Земельные участки», стр. 281, т.114.

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,7%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

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 участка⁸.

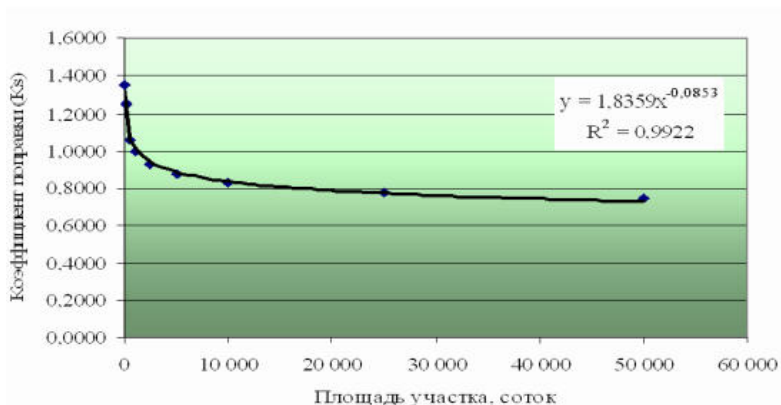
Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

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

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.



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

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

где:

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

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м ²	11333,00	200000,00	100000,00	920000,00	250000,00
Коэффициент	0,828	0,648	0,688	0,569	0,636
Корректировка на площадь		1,28	1,20	1,46	1,30

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

Другие корректировки не применялись, так как они либо идентичны характеристикам оцениваемого участка (коммуникации, объем передаваемых прав), либо не влияют на стоимость (размер участка, местоположение).

⁸ 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.

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.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

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

Расчет стоимости земельного участка под зданием

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, м.о. Дивеевский, с. Ореховец, юго-западном направлении 300 м.	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, в р-не д. Полуточинки	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, в р-не д. Полуточинки	Нижегородская обл., Дивеевский р-н	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д. Лихачи
Источник информации	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3
Дата информации		август 2023	август 2023	август 2023	август 2023
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость земельного участка, руб.	-	2 500 000,00	1 000 000,00	10 390 000,00	4 300 000,00
Стоимость 1 м ² , руб.	-	12,50	10,00	11,29	17,20
Площадь земельного участка, кв.м	11333,00	200000,00	100000,00	920000,00	250000,00
Возможность торга		да	да	да	да
Целевое назначение	Животноводство	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Наличие коммуникаций	нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки на торг		0,843	0,843	0,843	0,843
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	10,54	8,43	9,52	14,50
Величина корректировки на размер		1,277	1,204	1,455	1,302
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		13,46	10,15	13,85	18,88
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		152 554,39	115 036,81	156 991,33	213 948,66
Весовой коэффициент результата		0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		160 000,00			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составила: $C_{земли} = 160\ 000,00$ (Сто шестьдесят тысяч) рублей.

11.3. Расчет сумма затрат на замещение объекта оценки (ПВС₂₀₂₃)

Для определения ПВС₂₀₂₃ 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 ПВС₂₀₂₃ оценщиком использовались следующие источники:

- сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2018» разработанные ООО «Ко-Инвест», Москва. При определении стоимости нового строительства удельные базисные показатели стоимости принимаются для I территориального пояса и II климатического района;

- 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, сумма затрат на замещение рассматриваемых объектов недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВС_{2023} = УС_{18} \times VSL \times K_{\text{поправочный}} \times K_{\text{НДС}},$$

где:

$УС_{18}$ – стоимость единицы измерения в уровне цен 2018 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 2018 г. рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = I_0 / I_{18}$$

Где:

I_0 и I_{18} – рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2018 г.

$I_{16} = 7,94$. Значение принято из письма Минстроя РФ №13606-ХМ/05 от 04.04.2018 «Рекомендуемые к применению в I квартале 2018 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.21. Индекс по экономике в целом.

Прогнозные индексы изменения сметной стоимости
прочих работ и затрат к уровню цен по состоянию на 01.01.2000
на I квартал 2018 года.

(без НДС)

№ п/п	Отрасли народного хозяйства и промышленности	Прогнозные индексы на прочие работы и затраты
1	2	3
1	Экономика в целом	7,94
2	Электроэнергетика	8,72
3	Нефтедобывающая	6,85
4	Газовая	6,75
5	Угольная	8,95
6	Сланцевая	9,43

$I_o = 11,16$. Значение принято из письма Министра РФ №21491-ОГ/09 от 10.08.2023 «Рекомендуемые к применению в III квартале 2023 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 3 к письму, стр.52. Индекс по экономике в целом.

Индексы изменения сметной стоимости
прочих работ и затрат к уровню цен по состоянию на 01.01.2000
на III квартал 2023 года

(без НДС)

№ п/п	Отрасли народного хозяйства и промышленности	Индексы на прочие работы и затраты
1	2	3
1	Экономика в целом	11,39
2	Электроэнергетика	12,24
3	Нефтедобывающая	9,83
4	Газовая	9,67
5	Угольная	12,91
6	Сланцевая	13,57
7	Текстильная	12,68

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

$$K_{рег} = P_{НО} / P_{МО}$$

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 Министра РФ №60057-ИФ/09 от 29.09.2023 и №57002-ИФ/09 от 15.09.2023 «Рекомендуемые к применению в III квартале 2023 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».

Для Нижегородской области (стр.21 письма №60057-ИФ/09 от 29.09.2023):

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства				
		Республика Марий Эл	Нижегородская область	Чувашская Республика	Пермский край	Ульяновская область
ВЛ 220 кВ	Оплата труда	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-
ВЛ 330 кВ	Оплата труда	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-
Сети наружного освещения	Оплата труда	27,82	31,35	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	10,87	10,87	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	8,86	9,18	-	-	-
		8,10	8,84	-	-	-
Прочие объекты	Оплата труда	27,82	31,35	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	8,70	8,49	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	11,48	11,89	-	-	-
		10,86	11,36	-	-	-
		77 к7	11 35	-	-	-

Для Московской области (стр.6 письма №57002-ИФ/09 от 15.09.2023)

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Белгородская область	Липецкая область	Московская область	Орловская область
ВЛ 110 кВ на металлических опорах	Оплата труда	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-
ВЛ 220 кВ	Оплата труда	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-
ВЛ 330 кВ	Оплата труда	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-
Сети наружного освещения	Оплата труда	30,59	29,46	45,34	27,72
	Материалы, изделия и конструкции	32,63	-	45,34	27,49
	Эксплуатация машин и механизмов	10,50	10,70	10,59	10,62
		10,55	-	10,30	10,70
Прочие объекты	Оплата труда	30,59	29,46	45,34	27,72
	Материалы, изделия и конструкции	8,40	8,34	8,34	8,20
	Эксплуатация машин и механизмов	9,18	-	8,62	8,27
		11,62	11,48	13,40	11,24
		11,66	-	13,70	11,23

Расчет регионально-экономические поправки по группам объектов приведен ниже.

Элемент прямых затрат	$P_{НО}$	$P_{МО}$	$K_{рег}$ по элементам прямых затрат	$K_{рег}$ средние значение
Школы				
Оплата труда	31,35	45,34	0,691	0,866
Материалы изделия и конструкции	8,49	8,34	1,018	
Эксплуатация машин и механизмов	11,89	13,4	0,887	

Расчет поправочного коэффициента приведен ниже:

Для $K_{поправочный}$ от уровня 2018г.

	$K_{инфл}$		$K_{рег}$		$K_{поправочный}$ общее значение индекса
	I_0	I_{16}	$P_{Саров}$	$P_{МО}$	
Значения индексов	11,39	7,94			1,242
	$K_{инфл} = 1,242$		$K_{рег} = 0,866$		

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

Для определения стоимость единицы измерения в уровне цен 2018г. (УС₁₈) был использован справочник «Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г., для условий строительства в Московской области», ООО «Ко-Инвест», 2018г.

В справочных показателях стоимости, включенных в Ко-Инвест, который был использован в настоящем отчете, учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам сводного расчета стоимости, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

Для расчетов использовались табличные значения из Справочника КО-ИНВЕСТ 2018. «Здания и сооружения агропромышленного комплекса».

Объект: Коровники беспривязного содержания

Для расчета использовалась следующая табличная информация:

Стр.69. Аналог ruA3.01.007.0063.

Фундаменты – бетонный.

Стены наружные с отделкой – кирпичные

Перекрытия и покрытия – железобетонные сборные

Кровля – асбестоцементные листы.

Полы – бетонные

Единица измерения – метр кубический

Стоимость объекта в целом, в ценах на 01.01.2018 года: 3 001,00 руб.

КОРОВНИКИ

КОРОВНИКИ БЕСПРИВЯЗНОГО СОДЕРЖАНИЯ													Этажность: 1			КС-1	
ОПИСАНИЕ: Кормушки бетонные и деревянные перегородки для групповых станков													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные КРОВЛЯ — Асбестоцементные листы ПОЛЫ — Бетонные				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.01.007.0063													6000		Эконом	руб. на 1 м³	3 001
ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
270,42		427,94	142,64	900,46	389,30		210,99	240,71	59,43	59,43		29,71	181,28	89,14			3001,46
9,01%		14,26%	4,75%	30,00%	12,97%		7,03%	8,02%	1,98%	1,98%		0,99%	6,04%	2,97%			100,00%

Здания и сооружения агро

3.1.



Для получения печатного документа нажмите на код объекта

© КО-ИНВЕСТ 2018

69

Для расчетов необходимо внести корректировку на разницу в строительных объемах между объектом оценки и табличным аналогом.

Корректировка рассчитана по информации из справочника оценщика «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2018», стр.27:

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Расчет корректировки проведен ниже:

Отношение между строительным объемом объекта оценки (V_0) и табличным аналогом ($V_{спр}$) составляет: $11256 / 6000 = 1,876$. Следовательно, корректировка составляет 0,87. $K_0 = 0,87$.

Расчет суммы затрат на замещение для здания.

Параметр	Обозначение	Значение
Стоимость единицы на 2018г., руб.	$УС_{18}$	3001,00
Коэффициент изменения цен	$K_{поправочный}$	1,242
Корректировка на разницу в строительных объемах	K_0	0,87
Количество единиц	Строительный объем, V , м ³	11256,0
Учет НДС	$K_{НДС}$	1,2
Сумма затрат на замещение на 2023., руб.	ПВС₂₀₂₃	43 788 620,21

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на октябрь 2023г.:

$$ПВС_{2023} = 43\,788\,620,21 \text{ рублей.}$$

11.4. Расчет совокупного износа.

Формула для расчета совокупного износа имеет следующий вид:

$$K_{общ} = 1 - (1 - K_f) \times (1 - K_{функц}) \times (1 - K_в),$$

где:

K_f – коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства;

$K_{функц}$ – коэффициент функционального устаревания;

$K_в$ – коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

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

Объект оценки обладает физическим износом, который будет рассчитан ниже.

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 здание не имеет 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 здание не имеет внешнего устаревания. $K_{\text{в}} = 0$.

Таким образом, формула для расчета совокупного износа имеет вид:

$$K_{\text{общ}} = K_{\text{ф}}, \quad [2]$$

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 КО-Инвест «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2018».

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:

$K_{\text{ф}}$ – 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.

Расчет физического износа.

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, %	Физ.износ по результатам осмотра, %	Удельные веса фактического износа %
Фундаменты (подземная часть)	9,01%	40,00%	3,60%
Стены наружные	14,26%	40,00%	5,70%
Стены внутренние, перегородки	4,75%	50,00%	2,38%
Перекрытия и покрытия	30,00%	50,00%	15,00%
Кровли	12,97%	100,00%	12,97%
Проемы	7,03%	100,00%	7,03%
Полы	8,02%	45,00%	3,61%
Внутренняя отделка	1,98%	100,00%	1,98%
Прочие конструктивные элементы	1,98%	50,00%	0,99%
Отопление, вентиляция	0,99%	100,00%	0,99%
Водоснабжение и канализация	6,04%	100,00%	6,04%
Электроснабжение и освещение	2,97%	100,00%	2,97%
	100,00%		63,26%

11.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

В пункте 11.1 настоящего отчета была определена методика расчета рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с методикой, описанной в пункте 11.1, для определения рыночной стоимости необходимо было провести расчеты затрат на замещение (восстановительную стоимость) объекта оценки и его совокупного износа, что было сделано выше.

Для расчета используются следующие данные:

<i>Параметр</i>	<i>Значение</i>
Материал стен	ж/б плиты, кирпич (камень)
Этажность	1
Совокупный износ	63,26%
Строительный объем	Свыше 5000 м ³
Восстановительная стоимость	43 788 620,21 рублей
Код по методике СН 436-72	1-2-4ж
Норма выхода материалов	1,08%
Рыночная стоимость здания	473 000,00 рублей
Рыночная стоимость земельного участка	160 000,00 рублей
Рыночная стоимость объекта оценки	633 000,00 рублей

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

633 000,00 (Шестьсот тридцать три тысячи) рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

Сравнительный подход – 1 033 000,00 рублей
Затратный подход – 633 000,00 рублей

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

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

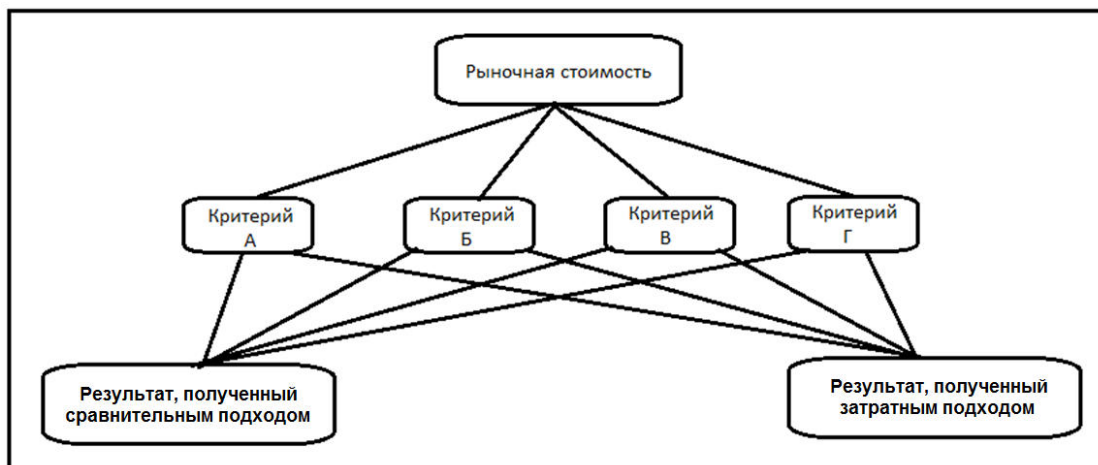
- 1. Верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости.*
- 2. Промежуточный уровень - критерии согласования.*

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А - возможность отразить действительные намерения сторон;
- Б - тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В - способность параметров подхода учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта.

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



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

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

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

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

где a'_{ij} - 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		
<i>Сравнит. подход</i>	1,000	1,000	1,000	0,500
<i>Затратный подход</i>	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		
<i>Сравнит. подход</i>	1,000	1,000	1,000	0,500
<i>Затратный подход</i>	1,000	1,000	1,000	0,500
			2,000	1,000

Выявление весов альтернатив по критерию В

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый вес подхода
	Сравнительный	Затратный		
<i>Сравнит. подход</i>	1,000	0,333	0,577	0,250
<i>Затратный подход</i>	3,000	1,000	1,732	0,750
			2,309	1,000

Выявление весов альтернатив по критерию Г

<i>Подходы</i>	<i>Подходы</i>		<i>Вес подхода</i>	<i>Нормируемый. вес подхода</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Затратный</i>		
<i>Сравнит. подход</i>	<i>1,000</i>	<i>2,000</i>	<i>1,414</i>	<i>0,667</i>
<i>Затратный подход</i>	<i>0,500</i>	<i>1,000</i>	<i>0,707</i>	<i>0,333</i>
			<i>2,121</i>	<i>1,000</i>

Рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода:

	<i>Критерии</i>				<i>Итоговый вес подхода⁹</i>
	<i>А</i>	<i>Б</i>	<i>В</i>	<i>Г</i>	
<i>Нормируемый вес критерия</i>	<i>0,355</i>	<i>0,339</i>	<i>0,115</i>	<i>0,191</i>	
<i>Сравнительный подход</i>	<i>0,500</i>	<i>0,500</i>	<i>0,250</i>	<i>0,667</i>	<i>0,503</i>
<i>Затратный подход</i>	<i>0,500</i>	<i>0,500</i>	<i>0,750</i>	<i>0,333</i>	<i>0,497</i>
					<i>1,000</i>

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

	<i>Результат подхода, руб.</i>		<i>Весовой коэффициент</i>		<i>Рыночная стоимость¹⁰, руб.</i>
	<i>Сравнит.</i>	<i>Затратный</i>	<i>Сравнит.</i>	<i>Затратный</i>	
<i>Нежилое здание</i>	<i>1 033 000,00</i>	<i>633 000,00</i>	<i>0,503</i>	<i>0,497</i>	<i>834 000,00</i>
<i>Суммарная стоимость, руб.</i>					<i>834 000,00</i>

⁹ Итоговый вес подхода рассчитывается как сумма произведений веса соответствующего критерия на соответствующий вес подхода по этому критерию.

¹⁰ С учетом округления.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,
с.Ореховец, в юго-западном направлении 300 м.,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

834 000,00 (Восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей.

В том числе:

стоимость здания – 674 000,00 (Шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей

стоимость земельного участка – 160 000,00 (Сто шестьдесят тысяч) рублей.

Оценщик



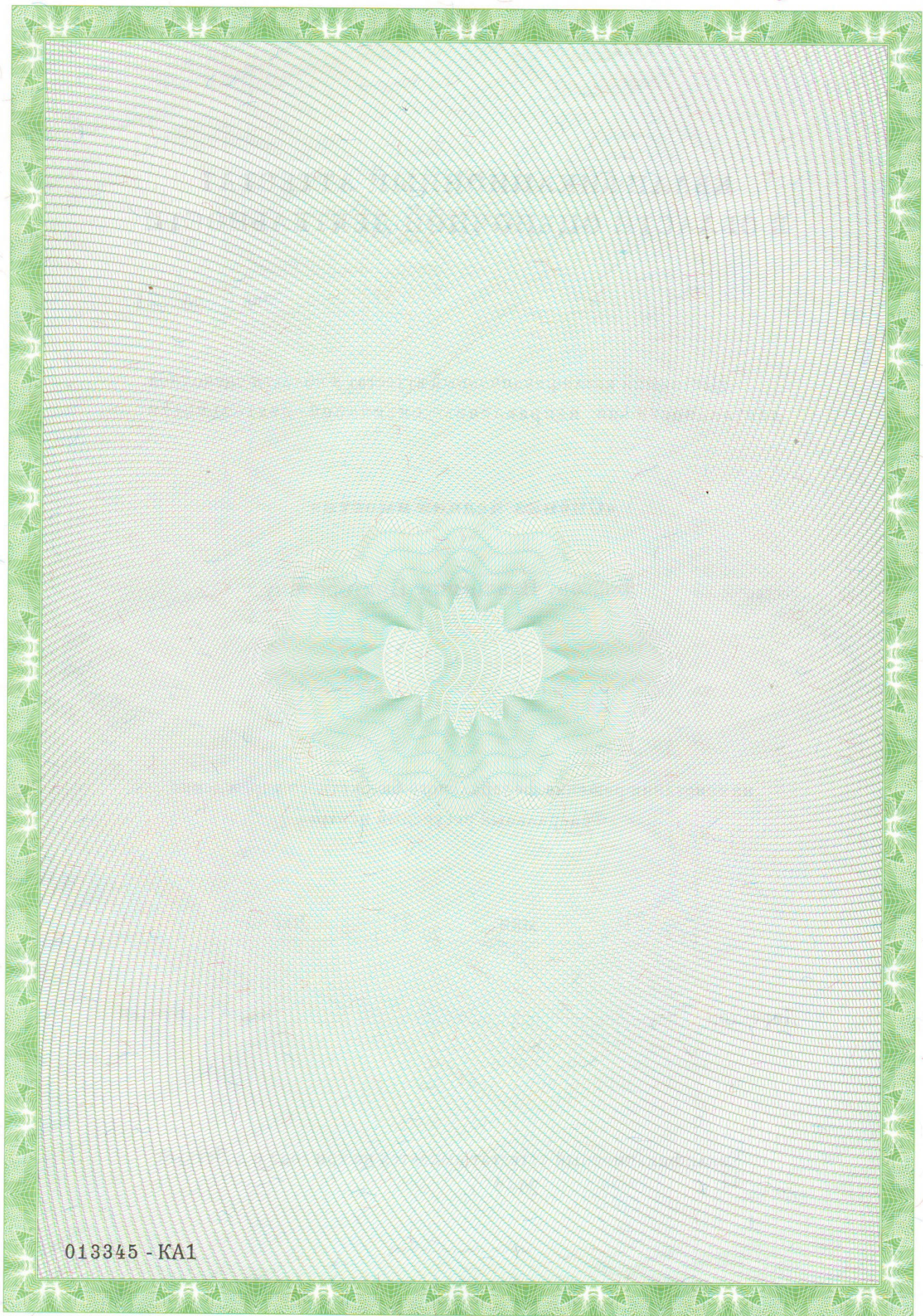
В.В.Благов

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.07.2023г. (на здание)
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2023г. (на земельный участок).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
12. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
13. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
14. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" .
15. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
20. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
21. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
22. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2021 г.
24. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г.
25. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г.
26. «Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018г.» Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016
27. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
28. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
29. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
30. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
31. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, <http://www.giperinn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





013345 - KA1



г. Саров

«20» октября 2022 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

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

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

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

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

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2022 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 (бездействиями) оценщика в результате нарушения

Страховщик: 150923/02 от 15 сентября 2023 г. 
150923/02 от 15 сентября 2023 г. д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Страхователь: 

требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

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

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

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

**ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК
РАЗРЕШЕНИЯ
СПОРОВ**

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

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ
ПОЛОЖЕНИЯ**

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»**

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел:(831) 202-42-02
р/с 40701810301850000366
к/с 30101810200000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 044525593
КПП 752501001
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/E-mail - 37798, 30030, box_1969@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен


/Благов В.В./

Договор - первичный, V - перезаключение Договора №: 54085/776/00046/21

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. заявителя)

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

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан Благогову Владимирову Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 по 31 мая 2002 г. прошел(а) профессиональную переподготовку по Менеджменту в сфере услуг и подготовке руководителей кадров (МПК НКЯС) по программе Профессиональная оценка и аккредитация объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аккредитованная комиссия решением от 10.06.2002 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Благогову Владимирову Викторовичу на получение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости объектов недвижимости (бизнеса)



[Handwritten signature]

Итого: 2002 г.
Итого: 2002 г.

М.П. Регистр. №10

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 сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Директор
Секретарь

А.О. Грузинский
И.В. Ежеская

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)


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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

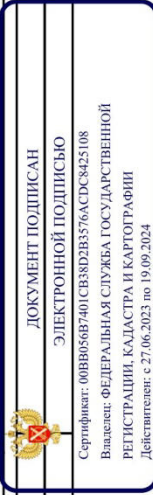
Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.10.2023г.			
Кадастровый номер: 52:55:0010010:601			
Номер кадастрового квартала: 52:55:0010010			
Дата присвоения кадастрового номера: 27.09.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Ореховец юго-западном направлении 300м			
Площадь, м2: 11333 +/- 931			
Кадастровая стоимость, руб: не определена			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 52:55:0010010:593			
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: животноводство			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 00B8056B7401C838D2B5576AC5DC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.10.2023г.			
Кадастровый номер:		52:55:0010010:601	


1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0010010:601-52/142/2023-1 09.10.2023 12:50:36
3	Документы-основания	3.1	абз.2 п.3 ст.3.1 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности		инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		

Сертификат: 00B805687401CB380283576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
09.10.2023г.	
Кадастровый номер: 52:55:0010010:601	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDК8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.10.2023г.			
Кадастровый номер: 52:55:0010010:601			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B805687401CB382028376A6CDE8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

Регистрационный номер: 008805687401СВЭ020835766СНС425108
Дата регистрации: 15.09.2024 12:19:00
Место регистрации: Республика Саха (Якутия), г. Якутск
Действителен: 15.09.2024 12:19:00
Организация: Федеральное государственное учреждение
Индивидуальный код: Казначейство России
ОГРН: 008805687401

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.07.2023г.			
Кадастровый номер:	52:55:0010010:593		
Номер кадастрового квартала:	52:55:0010010		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.03.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с Ореховец в юго-западном направлении 300 м		
Площадь, м2:	3752		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных -		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1978		
Кадастровая стоимость, руб:	17359340.88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области		


Раздел 1 Лист 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD86A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

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



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
06.07.2023г.	
Кадастровый номер: 52:55:0010010:593	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0010010:593-52/156/2023-3 06.07.2023 17:22:54
3	Документы-основания	3.1	Решение, № 2-188/2023, выдан 15.05.2023, Дивеевский районный суд Нижегородской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
		 Сертификат: 3094B797483A8E1F07A347CFAD6F478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.07.2023г.			
Кадастровый номер: 52:55:0010010:593			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B797483A8E1E07A347CFAD6A78			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

В Сертификата
3048/974/НС/СВ/ЕГО/А/Т/С/РА/Б/Р/В
Выданы: 10.08.2023 16:02:00
Действительны: 10.08.2023 16:02:00
Регистрация: 10.08.2023 16:02:00
Организация: Казначейство России
Индивидуальный ЭП:
ОГРН:

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Предложения к продаже (аналоги для сравнительного подхода).

Аналог 1.



https://www.avito.ru/sechenovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_700_m_3298880917

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Склад, 700 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



700 000 ₽ ~
1 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 910 141-25-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Серёга Коледёнов
Частное лицо
На Avito с июня 2016
Экологический вклад - 8410 кг CO₂

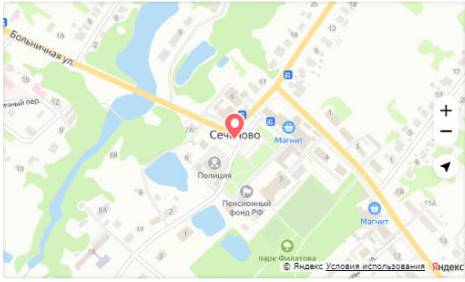
9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 700 м² Отделка: без отделки
Этаж: 1 Отопление: нет
Высота потолков: 7 м Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Семеновский муниципальный округ, с. Семеново, Пионерская ул. [Скрыть карту](#)



Описание

Ангар в отличном состоянии, 18*38

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: нет
Тип здания: другой

№ 3298880917 - 12 сентября в 14:07 - 350 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог 2.

https://www.avito.ru/vad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_356_m_2731037692

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 356 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



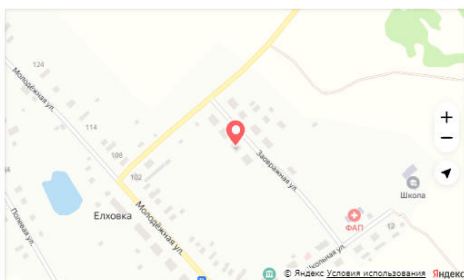
Онлайн-показ Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 356 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Нижегородская область, Вадский муниципальный округ, с. Елховка, Заовражная ул., 6



Описание

Свет 380, газ, вода. Ремонтно-механическая мастерская, площадью 356,9 кв.м., кадастровый номер 52-42-0030005-197 и земельный участок под ней, площадью 2040 кв.м., кадастровый номер 52-42-0030005-312 склад ангар автосервис сервис авто производственное посещение

Адрес: Нижегородская обл., Вадский р-н, с. Елховка, ул. Заовражная, 10

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта
Тип здания: другой

№ 2731037692 - 20 сентября в 22-01 - 1859 просмотров (+18 сегодня) Пожаловаться

1 000 000 ₽

2 809 ₽ за м²

8 906 691-36-92

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Авторазбор
4,9 ★★★★★ 164 отзыва
Компания
На Авито с июля 2014

2253 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Продавец

1 000 000 ₽

2 809 ₽ за м²

8 906 691-36-92

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Авторазбор
4,9 ★★★★★ 164 отзыва
Компания
На Авито с июля 2014

2253 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Продавец

Аналог 3.



https://www.avito.ru/gagino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_620.9_m_3746009832

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саров

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 620.9 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



900 000 ₪

1 450 ₪ за м²
или предложите свою цену

8 958 462-79-99

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Евгений
Частное лицо
На Avito с июля 2018
Документы проверены

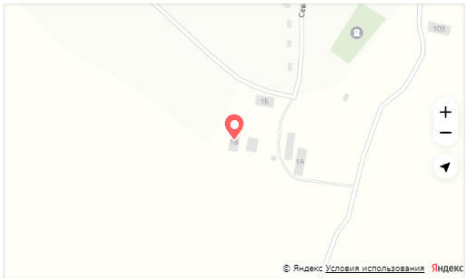
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О здании

Общая площадь: 620.9 м² Отопление: нет
Отделка: без отделки Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Александрово, Северная ул., 1В [Скрыть карту](#)



Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Евгений
Частное лицо
На Avito с июля 2018
Документы проверены

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Продам зернохранилище на 500 т. пл. 620 кв. м.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта
Тип здания: другой

№ 3746009832 - 13 сентября в 09:57 - 398 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Аналоги для земельного участка.

Аналог 1

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000ga_snt_dnp_923172781

Avito Все категории Поиск по объявлениям Diveevo Найти

РЕКЛАМА Купите кроссовер FAW BESTTUNE T77 с выгодой 372 000Р faw-avto@ga.ru

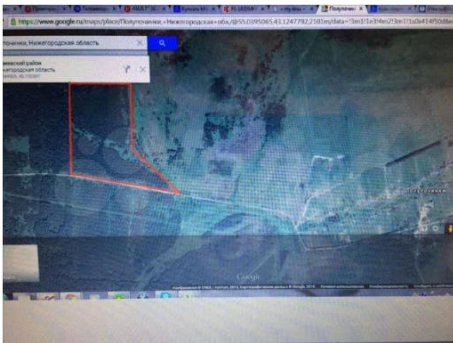
РЕКЛАМА Получите 610 000Р на покупку CHERY TIGGO 7 PRO. Акция! chery-rnmotors.ru

РЕКЛАМА —11% на GWM Wingle 7. Рассрочка 0% и Подарки до 31.01 tavalavostok-rnmotors.ru

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

Участок 20,00 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 500 000 Р
1 250 Р за сотку или предложите свою цену
Реклама **твит**
Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Платинум Подробнее

8 958 727-86-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?


Илья
Частное лицо
На Авито с февраля 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 2000 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Дивеевский сельсовет, д. Пополучинки [Скрыть карту](#)



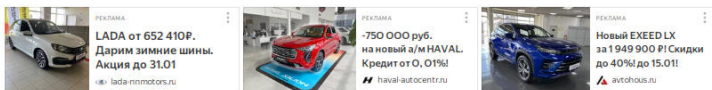
Описание
Продам 20 Га земли сельхозназначения. Участок с лесным массивом расположен вдоль дороги рядом с д. Пополучинки. В собственности отмежеван стоит на кадастровом учёте! Живописное место, удивительный климат, свежий воздух, смешанный лес с многолетними деревьями, где много ягод и грибов, что позволит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

№ 923172781 · 8 января в 15:18 · 1431 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

РЕКЛАМА **Внимание: Дни продаж! CHERY TIGGO 7 PRO ниже на 885.000Р**
Снижаем цены на CHERY TIGGO 7 PRO. Осталось мало. MAX выгоды до 885.000 Р. Спешите!
Рассрочка 0%
Выгода по Trade-in
Выгода за кредит
[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА **Внимание: Дни продаж! CHERY TIGGO 7 PRO ниже на 885.000Р**
Снижаем цены на CHERY TIGGO 7 PRO. Осталось мало. MAX выгоды до 885.000 Р. Спешите!
Рассрочка 0%
Выгода по Trade-in
Выгода за кредит
[Узнать больше](#)

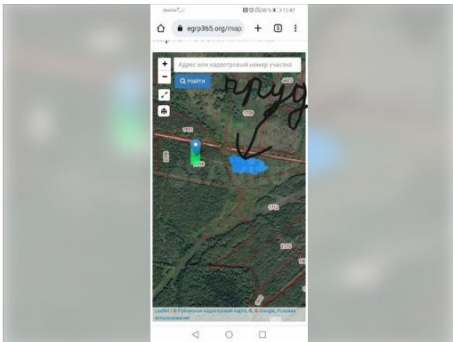
РЕКЛАМА **Внимание: Дни продаж! CHERY TIGGO 7 PRO ниже на 885.000Р**
Снижаем цены на CHERY TIGGO 7 PRO. Осталось мало. MAX выгоды до 885.000 Р. Спешите!
Рассрочка 0%
Выгода по Trade-in
Выгода за кредит
[Узнать больше](#)



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

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

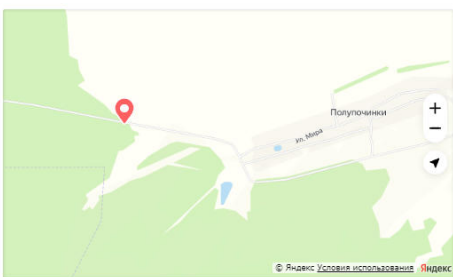


Об участке

Площадь: 1000 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Нижегородская область, 22Н-2120 Скрыть карту



Описание

Продам или обменяю(предложите) 10га сельхоз земли. На земле сейчас растут деревья,участок находится в 500 метров от Полупочинки, участок граничит с дорогой Полупочинки - Чельатма, также электролиния проходит по границе рядом раньше был водоём(пруды) сейчас пересохла нужно чистить смотрите на третьем фото.

№ 2322247271 - 25 декабря 2022 - 496 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

1 000 000 ₽

1 000 ₽ за сотку или предложите свою цену
Наша земля. Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Платинум Подробнее

8 987 531-06-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаете? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Анатолий Трошкин

Агентство На Авито с ноября 2015

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анатолий

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаете? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Анатолий Трошкин

Агентство На Авито с ноября 2015

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анатолий



Внимание! Дни продаж! CHERY TIGGO 7 PRO ниже на 885.000₽



GAC motor Нижний Новгород



Автомобили Kia Seltos от 2 109 900 ₽ в БЛР Моторс!



haval.ru
HAVAL JOLION
от 1799 000 руб только до 31.01
Полный привод - Адаптивный круиз-контроль - Автоматическая парковка - Проекционный дисплей

Узнать больше



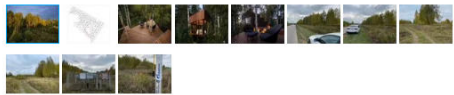
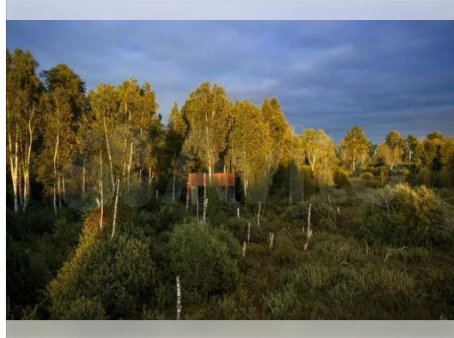
-750 000 руб. на новый а/м HAVAL. Кредит от 0, 01%!



Саров - Земельные участки - Купить - Сельхозугодия (СНТ, ДНП)

Участок 92 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

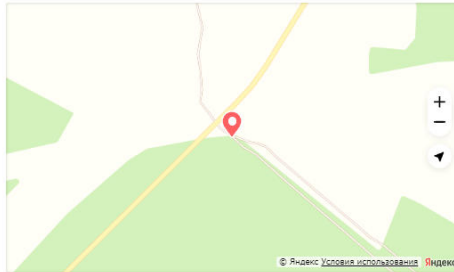
Площадь: 9200 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, Дивеевский сельсовет

Скрыть карту



Описание

!!!Выручка с проекта 60+ млн. руб.!!!
 Продажа клубного фермерского поселка/вавилки свою валюту в развивающийся бизнес!медлить нельзя!!!
 продажа КОП "Новый Век" в Дивеевского ком районе Нижегородской области в кадастровом квартале Ш52:55:0090001 - 64 земельных участка от 80 до 250 соток для реализации самых смелых идей+бренд+сайт+сети+Более 300 потенциальных покупателей+электричество+расчеты.
 ☺☺☺Приток туристов до 2 млн человек в год. Это часть туристического кластера Арзамас-Дивеево-Саров.
 ☐ Развитая транспортная инфраструктура. Прямой проезд от М-7 и М-12.
 ☐☐90+Га вдоль асфальтовой дороги.
 ☐☐☐ Участок частично покрыт березовой чащей.
 ☐☐☐☐5 минут от наукограда Саров (население 100 тыс человек).
 📍☐ 13 км от святыни России с Дивеево (четвертый удел Богородицы).
 📍☐ заявка на технологическое присоединение электричества согласована и оплачена. Газопровод вдоль всего участка.

10 900 000 ₽

1 185 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 967 558-08-01

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Еще продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Никита

Частное лицо

На Авито с ноября 2011

Документы проверены

Экологический вклад - 1160 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Еще продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Никита

Частное лицо

На Авито с ноября 2011

Документы проверены

Экологический вклад - 1160 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Никита

Частное лицо

На Авито с ноября 2011

Документы проверены

Экологический вклад - 1160 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2016837366 - 2 января в 16:44 - 2358 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться



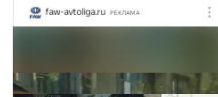
Внимание: Дни продаж! CHERY TIGGO 7 PRO ниже на 885.000₽



Changan CS55. ПТС в наличии

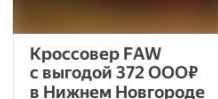


Geely Atlas Pro с выгодой до 750 000 руб.

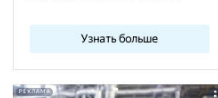


Кроссовер FAW с выгодой 372 000₽ в Нижнем Новгороде

Выгода на автомобиль FAW по Trade-In и кредиту 372 000₽. Запишитесь на тест-драйв!



Узнать больше



Стеклопластиковая арматура АСК-36 от Армпласт. 368,7 ₽



Все категории

Поиск по объявлениям

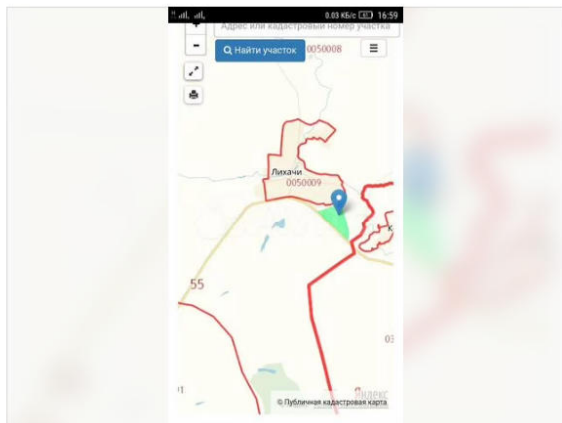
Найти

Саров

Саров - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 25 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке

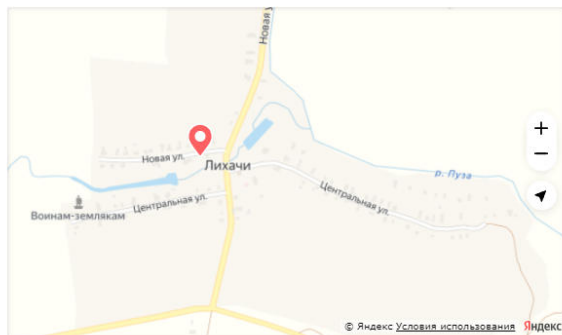
Площадь: 2500 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, деревня Лихачи

Скрыть карту



Описание

Продается земля в д.Лихачи. Вдоль дороги Саров-Н.Новгород, от КПП4. Дорога уже готова от г.Саров, до Глухова (как стекло) перевод под ЛПХ,ИЖС без проблем. Остальные вопросы по телефону. Кадастровый номер участков 52:55:0050008:403(,404,405)

№ 796081346 - 14 марта в 21:38 - 1676 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

4 300 000 ₽

1 720 ₽ за сотку или предложите свою цену

Реклама [alibank.ru](#)
Все переводы без комиссии по Альфа-Карте Подробнее

8 958 728-63-64

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Агентство
На Авито с сентября 2015
Завершено 57 объявлений

Документы проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

8 958 728-63-64

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Агентство
На Авито с сентября 2015
Завершено 57 объявлений

Документы проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Реклама

ТИНЬКОФФ

автомобилей

tinkoff.ru