



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта недвижимости-
нежилого помещения, расположенного по адресу: Нижегородская область,
Дивеевский район, поселок Сатис, ул.Парковая, д.1, пом.12,13,14,15
(кадастровый номер 52:55:0100009:4223)

№ 080622/04



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: 06 июня 2022г.

Дата составления отчета: 08 июня 2022 года.

г. Саров
2022

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Задание на оценку.....	5
3.2.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	6
3.3.	Применяемые стандарты оценки.....	6
3.4.	Принятые при проведении оценки допущения.....	6
3.5.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	8
3.6.	Сведения о независимости.....	8
3.7.	Заявление о соответствии.....	9
3.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
3.9.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.1.	Основные термины и определения.....	11
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	12
5.3.	Анализ оцениваемых прав.....	13
5.4.	Выбор вида стоимости.....	14
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	Местоположение объекта.....	15
6.2.	Описание объекта оценки.....	16
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2022г.....	20
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	22
7.3.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	23
7.4.	Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.....	26
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	27
10.	РАСЧЕТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	28
10.1.	Методика сравнительного подхода.....	28
10.2.	Выбор аналогов.....	29
10.3.	Выбор единицы сравнения.....	30
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	30
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	32
11.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	35
11.1.	Методика доходного подхода.....	35
11.2.	Расчет денежных потоков.....	35
11.3.	Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).....	40
11.4.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	42
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	44
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	47
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	48
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	49
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	57
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	71

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №16-22 от 31 мая 2022г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости нежилого помещения (280,6 м²), расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский район, п.Сатис, ул.Парковая, д.1, пом.12,13,14,15.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 06.06.2022 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 06 июня 2022 года составляет¹:**

4 522 000,00 (Четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей.

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

Отчет составлен на 76 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 помещение, расположенное по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, поселок Сатис, ул.Парковая, д.1, пом.12,13,14,15.	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №16-22 от 31 мая 2022г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Нежилое помещение. Кадастровый номер – 52:55:0100009:4223. Площадь помещения – 280,6 м². Этаж – 1.</p> <p>Информация по зданию: Производственно-складское здание (ранее – котельная). Год постройки здания (ввода в эксплуатацию) – 2000. Год реконструкции – 2017-2021 Группа капитальности – I. Материал стен – кирпич Количество этажей – 1 Общий метраж – 773,2 м² Коммуникации: отопление, водопровод, канализация, газ, электричество. Состояние здания: хорошее.</p>	
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник – Муниципальное образование - Дивеевский район Нижегородской области (Выписка из ЕГРН от 18.09.2017г.)	
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.	
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	
Дата определения стоимости	06 июня 2022 года	
Дата составления отчета	08 июня 2022 года	
Дата осмотра	02 июня 2022 года.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКССО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.	
Результаты расчетов		
Результат, полученный Затратным подходом	Не применялся	
Результат, полученный Сравнительным подходом	4 511 000,00 рублей	
Результат, полученный Доходным подходом	4 536 000,00 рублей	
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	4 522 000,00 рублей	

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Задание на оценку

Объект оценки	Объект недвижимости: нежилое помещение, расположенное по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, поселок Сатис, ул.Парковая, д.1, пом.12,13,14,15.
Информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение в кирпичном одноэтажном производственном здании.. Общая площадь помещения: 280,6 м ² . Коммуникации: отопление, водопровод, канализация, газ, электричество. Состояние помещения – хорошее.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из одного объекта недвижимости: 1. Нежилое помещение (Кадастровый номер – 52:55:0100009:4223, общая площадь 280,6 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 18.09.2017г. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 04.11.2005г.
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: Муниципальное образование - Дивеевский район Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
Инвентарный номер	000000000039
Остаточная стоимость объекта на дату оценки.	549 100,00 рублей
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 02.06.2022г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Определение стоимости объекта оценки для принятия собственником решения о продаже.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги. При проведении оценки учитывается стоимость только объекта недвижимости. Стоимость установленного в помещении оборудования не учитывается.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	06.06.2022
Дата обследования объекта оценки	02.06.2022
Дата составления отчета	08.06.2022
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось

<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки, способных повлиять на стоимость, не произошло.</p> <p>Предполагается, что после даты оценки, объекты оценки продолжать эксплуатироваться по своему текущему назначению.</p> <p>Остальные допущения имеют общий характер, описаны по тексту настоящего Отчета.</p>
--	--

3.2.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 080622/04

Дата составления отчета об оценке – 08.06.2022 г.

3.3.Применяемые стандарты оценки.

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

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

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

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

3.4.Принятые при проведении оценки допущения.

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

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Достоверность представленных документов заверена Заказчиком.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может

гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации и приводят ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из Интернета).

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанном предполагаемом использовании.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом.

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

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

Заказчик	<i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.			
Оценщик	Оценщиком по выполнению настоящего отчета является Благов Владимир Викторович - оценщик 1-й категории. Зарегистрирован по месту жительства: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Бессарабенко, д.1А, кв.34. Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет. Диплом ПП № 454329 о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 10.06.2002 г. выдан «Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета. Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (реестровый номер 00703). Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в соответствии с Договором страхования профессиональной ответственности оценщиков, полис №54085/776/00046/21 от 21.10.2021г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия по 26.10.2022г.). Страховая сумма – 3 000 000,00 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020372-1 от 31.05.2021г.			
Исполнитель	<u>Исполнителем работ</u> является оценщик, занимающийся частной практикой Благов Владимир Викторович <u>Уведомление о постановке на учет:</u> №572489724 от 25.09.2020 <u>Дата постановки на учет:</u> 31.07.2020. <u>ИНН</u> 525400215937 <u>Адрес (местонахождение):</u> 607188, Нижегородская обл., г. Саров ул. Бессарабенко, 1А-34.			
Контактные данные оценщика	Номер телефона:	+79087620798	Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
	Почтовый адрес	607188, Нижегородская обл., г.Саров, ул.Бессарабенко, д.1А, кв.34		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Другие организации и специалисты не привлекались.			

3.6. Сведения о независимости.

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

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

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

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

3.7.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30, http://sarov-exp.ru/analitika), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	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 «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.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.09.2017г.
2. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 04.11.2005г.

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

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Определение проблемы: идентификация объектов недвижимости, установление прав собственности, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектами оценки.
3. Предварительный осмотр и план оценки: сбор необходимых данных, определение источников данных, составление плана оценки и графика работы.
4. Сбор и анализ общих и специальных данных:
 - экономических – анализ рынка, экономической базы, месторасположения и т. д.;
 - специальных – об оцениваемой недвижимости.
5. Выбор методики определения стоимости оцениваемых объектов.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения.

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

Дисконтирование - процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

- рынок является открытым, то есть отсутствуют какие-либо серьезные препятствия финансового, правового, технологического и иного характера для появления на рынке новых покупателей и продавцов;
- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор большому количеству как покупателей, так и продавцов;

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

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 законом⁵.

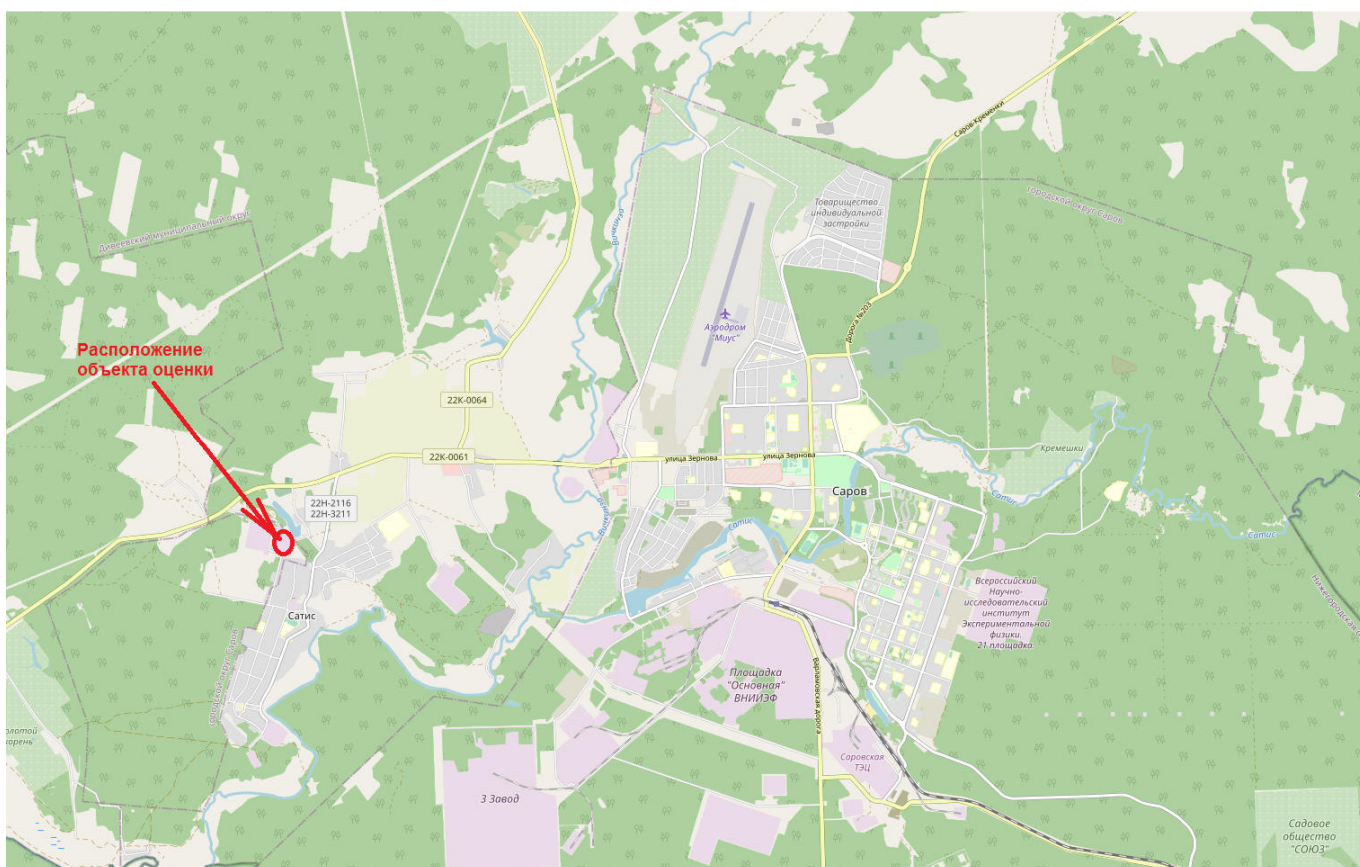
5.4. Выбор вида стоимости

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

⁵ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта.



Нежилое помещение для которого проводится расчет рыночной стоимости, расположено по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, поселок Сатис, ул.Парковая, дом 1, пом.12,13,14,15 (кадастровый номер 52:55:0100009:4223).

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено на территории АО «Технопарк «Саров». Здание расположено в северо-западной части поселка Сатис, рядом с трассой Вознесенское-Дивеево.

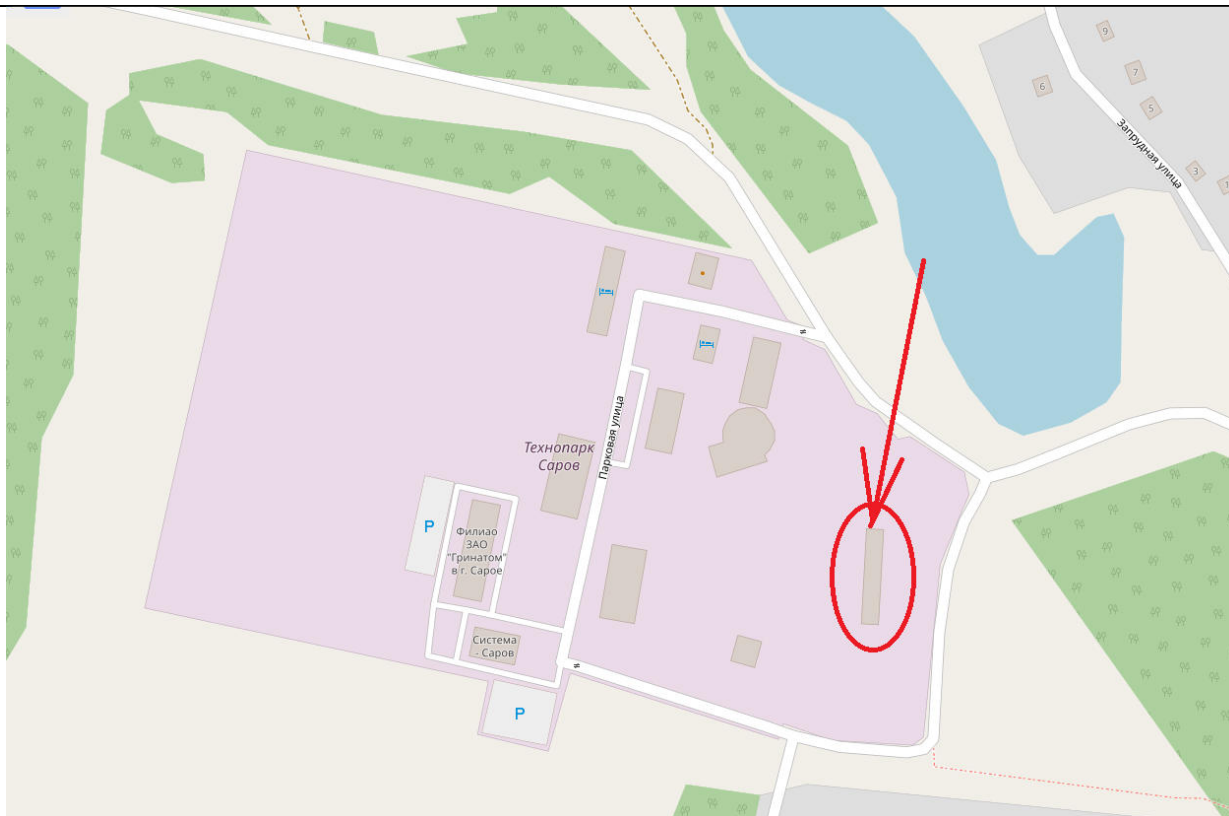
Поселок Сатис расположен на юге Нижегородской области, практически на границе с Республикой Мордовия. Поселок расположен на расстоянии 5 км. от города Саров и примерно 10 км. от районного центра – села Дивеево.

В поселок ведет асфальтированная дорога хорошего качества. Близкое расположение поселка к городу Саров определило то, что все население поселка, не занятое на местных предприятиях, работает в городе Саров.

Фактически население поселка Сатис составляет 3050 человек. Однако большинство из них, постоянно проживая на территории поселка, имеют регистрацию в городе Саров.

Место расположения объекта оценки – особая территория, созданная для привлечения в регион инвесторов – «Технопарк «Саров». Территория застроена первоклассными производственными и офисно-деловыми зданиями. Имеет все виды коммуникаций, удобные подъездные пути.

Рядом со зданием имеется большая парковка.



Объект оценки расположен непосредственно на территории технопарка, в глубине территории.

Территорию технопарка связывает с поселком Сатис и с автодорогой Дивеево-Вознесенское асфальтированная дорога хорошего качества.

Сама территория расположения объекта аренды ограждена (хотя ограничения на въезд на территорию фактически отсутствуют). Территория освоена в плане инженерных коммуникаций: имеется водоснабжение, газоснабжение, центральная канализация, электроснабжение. На территории технопарка имеется своя котельная (недавно реконструирована), поэтому строения комплекса обеспечены центральным отоплением и горячим водоснабжением.

6.2. Описание объекта оценки.

Оцениваемое помещение находится в одноэтажном кирпичном производственном здании.

Информация по зданию.

Здание было построено в 2000 году как котельная, однако в 2017-2021 года здание было реконструировано. На дату проведения работ по оценке здание фактически является производственно складским зданием.

Характеристики здания:

Общая площадь здания: 773,2 м².

Количество этажей (надземных/подземных): 1/0.

Группа капитальности здания – I.

В здании имеются следующие коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, газоснабжение. Имеется система кондиционирования.

Здание кирпичное, фундамент – железобетонный. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая, рулонная. Окна – современные пластиковые конструкции.

Имеются большие ворота.

Здание состоит из двух больших производственно-складских помещений и ряда подсобных помещений.

Перед зданием расположена большая стоянка для транспорта.

Фотографии здания даны ниже.



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания

Информация по помещению.

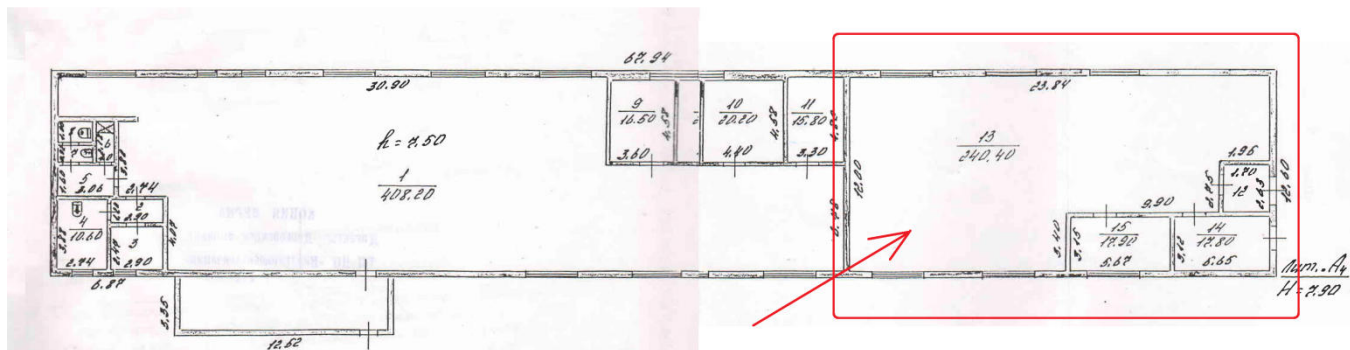
Нежилое помещение, для которого проводится расчет рыночной стоимости, расположено в южной части здания и занимает фактически треть площади здания. Общая площадь помещения составляет 280,6 м².

Помещение состоит из четырех комнат: Большого помещения площадью 240,4 м² (пом.13) и трех подсобных помещений, площадью 4,5 м² (пом.12), 17,8 м² (пом.14) и 17,9 м² (пом.15)

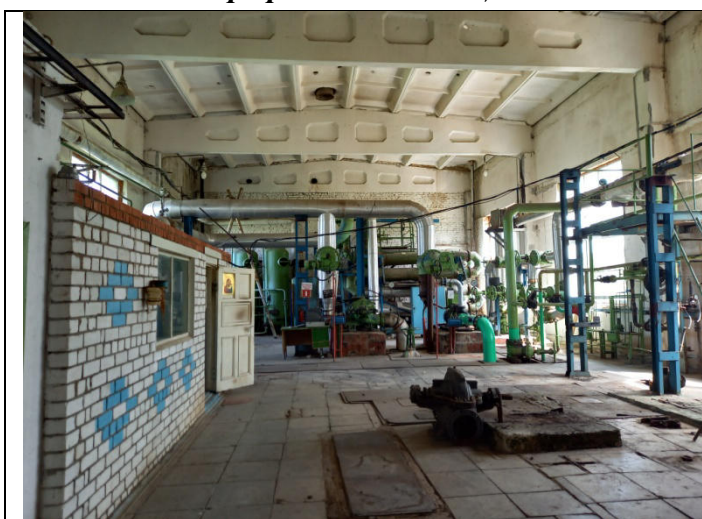
Внутренняя отделка помещения простая – окраска стен, побелка. Полы – бетонная плитка.

Высота потолков – 7,5 м.

Помещение на плане здания представлено ниже:



Фотографии объекта оценки.





В настоящее время здание не эксплуатируется. Экспертно определенный износ конструктивных элементов здания составляет ~ 15-20%.

Таблица 1. Общие характеристики объекта недвижимости

<i>Первичный объект недвижимости</i>	Нежилое здание
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	2000
<i>Группа капитальности</i>	I
<i>Этажность подземная/надземная</i>	1/0
<i>Общая площадь</i>	773,2 м ²
<i>Техническое состояние</i>	Здание находится в хорошем состоянии.
<i>Экспертно определенный износ</i>	Естественный, >25%

Таблица 2. Описание конструктивных элементов здания

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Описание</i>
<i>Фундаменты</i>	Железобетонный, ленточный
<i>Стены наружные</i>	Железобетонные панели, кирпич
<i>Перегородки</i>	Кирпич
<i>Перекрытия</i>	Ж/б плиты
<i>Кровля</i>	Рулонная.
<i>Полы</i>	Бетонные
<i>Проемы оконные</i>	2-х створчатые
<i>Проемы дверные</i>	Ворота металлические.
<i>Инженерные коммуникации</i>	Электричество, водопровод, канализация, отопление

Помещение состоит на бухгалтерском учете.

Инвентарный номер: 000000000039

Балансовая стоимость: 1 098 200,00 руб.

Остаточная стоимость: 549 100,00 руб.

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2022г.⁶

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ в марте 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в январе-марте 2022 г. – 113,6%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе - марте 2022 г составил 98,8 процента в сопоставимой оценке к уровню января - марта 2021 года.

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 2,6%, поголовье

коров сократилось на 1,6%, поголовье свиней увеличилось на 7,7%, овец и коз сократилось на 11,5%. Численность птицы снизилась на 6,9%.

В январе - марте 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 40,1 тыс. тонн, молока – 163,1 тыс. тонн, яиц – 262,4 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в марте 2022 г. по сравнению с аналогичной датой 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 25,8%, увеличилось производство молока на 0,7%, производство яиц сократилось на 12,2%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-марте 2022 г. составили 1793 килограмма (в январе - марте 2021 г. – 1712 килограммов), яйценоскость кур - несушек составила 76 шт. яиц (в январе - марте 2021 г. – 73 шт.).

В январе - марте 2022 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция уменьшения удельного веса производства мяса свиней и птицы, при этом увеличилась доля мяса крупного рогатого скота по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

В январе - марте 2022 г. рост объёма производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечен в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительство.

Жилищное строительство. В марте 2022 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 1069 домов на 2551 квартиру общей площадью 244,0 тыс. кв. метров, в январе-марте – 2421 дом на 5327 квартир общей площадью 518,2 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-марте 2022 г. построено 2363 дома общей площадью 370,7 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в марте 2022 г. составил 84,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 106,6% к марту 2021 г., в I квартале 2022 г. – 233,3 млрд рублей и 109,1% к соответствующему периоду 2021 г.

В марте 2022 г. оборот розничной торговли на 97,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне

⁶ <http://nizhstat.gks.ru/>

рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 2,8% (в марте 2021 г. – 96,7% и 3,3% соответственно).

В I квартале 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров – 52,5% (в I квартале 2021 г. – 48,5% и 51,5% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в марте 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 107,3%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 106,9%, на непродовольственные товары – 111,2%, на услуги – 102,7%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 110,0% (за аналогичный период прошлого года – 102,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 109,0%, с начала года – 111,5% (в марте 2021 г. – 101,2%, с начала года – 102,4%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец марта 2022 г. составила 5589,22 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 10,0%, с начала года – на 15,1% (в марте 2021 г. – 4502,65 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 4,1%, с начала года – на 7,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в марте 2022 г. составила 19470,64 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 5,2%, с начала года – на 9,5% (в марте 2021 г. – 16887,36 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,2%, с начала года – на 3,1%).

В марте 2022 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 106,9%, с начала года – 111,1% (в марте 2021 г. – 101,3%, с начала года – 103,4%).

Индекс цен на непродовольственные товары в марте 2022 г. составил 111,2%, с начала года – 112,6% (в марте 2021 г. – 100,8%, с начала года – 102,1%).

Индекс цен и тарифов на услуги в марте 2022 г. составил 102,7%, с начала года – 104,9% (в марте 2021 г. – 100,2%, с начала года – 101,1%).

Цены производителей.

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в марте 2022 г. относительно предыдущего месяца составил 104,1%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 104,4%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 101,1%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 108,5% (за аналогичный период прошлого года – 108,0%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 99,6% (за аналогичный период прошлого года – 83,2%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в феврале 2022 г. составила 41413,0 рубля и по сравнению с февралем 2021 г. выросла на 10,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2022 г. составила 515 тыс. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 марта 2022 г. на 3018 тыс. рублей (на 85,4 %)

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2022 г. отсутствует. Вся просроченная задолженность 515 тыс. руб. (100,0%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2020 г. и ранее.

На 1 апреля 2022 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 515 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

Занятость и безработица.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в январе - марте 2022 г. составила 1706,9 тыс. человек, в их числе 1637,8 тыс. человек (95,9%) были заняты в экономике и 69,1 тыс. человек (4,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В феврале 2022 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 795,0 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,6 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в феврале 2022 г. составило 826,5 тысячи.

Безработица. В январе - марте 2022 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 69,1 тыс. человек или 4,0% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

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

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

7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки.

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

7.3. Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

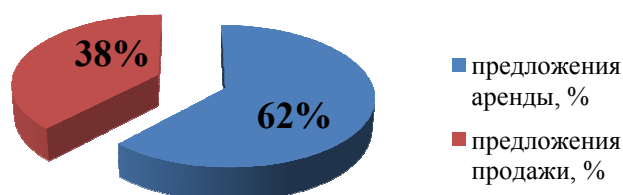


Рис. 1 Структура рынка недвижимости Дивеевского района

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

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

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

На момент проведения исследования цены на 1 кв.м. жилой недвижимости в многоквартирных домах старого фонда составили 39 000-46 000 руб., в строящихся домах, домах относительно новых – 36 000-40 000 руб.⁷

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

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

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

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

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

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

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

В селе Ореховец предложения к аренде отсутствуют.

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

⁷ <http://diveevo.olx.ru/>,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рынок коммерческой недвижимости в п.Сатис.

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

Из сказанного выше становится ясно, что объект оценки ориентирован не на рынок поселка Сатис. Перспективы получения дохода от объекта аренды связаны с рынком аренды производственных зданий в г.Саров и окрестностях.

7.4.Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.

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

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

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

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

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

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

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

Исходя из месторасположения объекта, физического состояния, учитывая конструкцию и технические характеристики, а также ситуацию, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, проведя качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что рассматриваемое здание может быть использовано в качестве производственно-складского здания.

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.

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

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

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

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

Затратный подход не использовался в рамках настоящего отчета.

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:

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

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

В общем случае, используется следующая формула:

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

где

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

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

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

В пункте 7 настоящего отчета проведен анализ рынка коммерческой недвижимости в Дивеевском районе. Для проведения расчетов было выбрано 4 аналога, расположенных в населенных пунктах юга нижегородской области.

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. 314, таблица 225.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 225

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2%	18,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,7%	16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	16,2%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	20,5%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1%	17,0%

Корректировка на тип объекта. Объект оценки, а так же объект-аналог №1 – помещения. Объекты-аналоги №2, №3 и №4 – здания с земельным участком. Корректировка применена по информации «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость». стр.172, табл.67.

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

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92

Корректировка применена в размере 0,91 (среднее значение)

Корректировка на наличие отопления. Наличие отопления – важный фактор в установлении цены за объект недвижимости. У объекта оценки и объектов-аналогов №4 и №4 есть отопление. У объектов-аналогов №1 и №2 отопления нет. Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость». часть 2, стр.178, табл.71.

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

Корректировка применена в размере $1/0,77 = 1,30$ (среднее значение)

Корректировка на масштаб. Площади объекта оценки и объектов-аналогов различны. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика 2021. Производственно-складская недвижимость», стр. 169, т.64.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 64

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Корректировка на физическое состояние здания. Объект оценки – здание после капитального ремонта. Здание находится в хорошем состоянии. Физическое состояние объектов-аналогов оценивается продавцами как «удовлетворительное». Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость». часть 2, стр.215, табл.149

Матрицы коэффициентов

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Корректировка применена в размере 1,24 (среднее значение)

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 Саров⁸, а так же в селе Дивеево⁹, на соответствие справочных величин рыночной ситуации в п.Сатис. 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.

⁸ АН «Квадратный метр». г.Саров, пр.Мира, д.20. т.(83130) 6-36-18

⁹ АН «Усадьба», с.Дивеево, ул.Арзамасская, д.1А, т. (910)124-55-49

Расчет рыночной стоимости помещения

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, пос. Сатис, ул. Парковая, д. 1, пом. 1.2, 1.3, 1.4, 1.5	Нижегородская область, Первомайский р-н, г. Первомайск, ул. Энгельса, 1	Нижегородская область, Ардамовский р-н, пос. Ардатов, ул. Кооперативная, 41	Нижегородская область, г. Саров, Варламовская дорога, 29	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с. Дивеево
Источник информации	Объект оценки	www.avito.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)	www.uvl.ru (приложение 3)
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	май 2022	июнь 2022	июнь 2022	февраль 2022
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость объекта, руб.	-	2 900 000,00	4 990 000,00	8 000 000,00	35 000 000,00
Стоимость 1 м ² , руб.	-	14 500,00	7 845,91	7 812,50	13 972,06
Общая площадь, кв.м	280,60	200,00	636,00	1 024,00	2 505,00
Состояние помещений	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Электричество, отопление	Электричество	Электричество	Электричество, отопление	Электричество, отопление
Описание		Помещение свободного назначения	Отдельно-стоящее производственное здание	Отдельностоящее производственное здание	отдельно стоящее здание на земельном участке
Корректировка на торг	-	0,827	0,950	0,950	0,827
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	11991,50	7453,62	7421,88	11554,89
Тип объекта	Помещение	Помещение	Здание	Здание	Здание
Корректировка на тип объекта		1,00	0,910	0,910	0,910
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		11991,50	6782,79	6753,91	10514,95

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Отопление	Есть	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка на наличие отопления		1,30	1,30	1,00	1,00
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		15573,38	8808,82	6753,91	10514,95
Корректировка на масштаб	-	1,00	1,210	1,460	1,460
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	15 573,38	10 658,67	9 860,70	15 351,83
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние здания		1,24	1,24	1,24	1,24
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		19 310,99	13 216,75	12 227,27	19 036,27
Приведение к площади объекта оценки*, руб.	-	5 418 662,96	3 708 620,76	3 430 972,49	5 341 576,14
Рейтинг		0,271	0,229	0,250	0,250
Итоговая стоимость объекта, руб.		4 511 000,00			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления и НДС), составляет: 4 511 000,00 (Четыре миллиона пятьсот одиннадцать тысяч) рублей.

11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

11.1. Методика доходного подхода

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.).

Однако, как показывает практика, эти две классические формы не исчерпывают всего многообразия источников доходов. В последнее время получил распространение способ оценки объекта, при котором источником доходов является доход от продажи объекта по частям в течение определенного промежутка времени.

Главное, чтобы источник дохода был непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым активом, т.е. доход должен быть функцией только оцениваемого актива.

Объект недвижимости, рассматриваемый в настоящем отчете, способен самостоятельно генерировать доход в течение всей своей оставшейся экономической жизни.

Для расчета стоимости объектом недвижимости доходным подходом используются два основных метода – метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации применим, как правило, для объектов, генерирующих стабильный поток доходов на достаточно длительный интервал времени. Формула для расчета стоимости методом прямой капитализации имеет следующий вид:

$$V = \frac{NOI}{R} \quad [1]$$

Где:

V – рыночная стоимость объекта оценки.

NOI – чистый операционный годово́й доход.

R – общая ставка капитализации.

В рамках настоящего отчета данный метод был использован для расчета рыночной стоимости объекта.

11.2. Расчет денежных потоков

Для расчетов потоков платежей по периодам за основу принимаем размер арендных платежей.

Для определения размера арендной ставки были проведены расчеты, представленные ниже.

В п.Сатис нет предложений к аренде по производственно-складским объектам. В процессе анализа сегмента рынка, на котором располагается объект оценки, были выбраны 4 аналога в городе Саров, где арендные ставки по производственно-складским объектам находятся на одном уровне со ставками в п.Сатис. По всем аналогам имеются предложения к заключению договоров аренды (приложение 3).

Для расчета стоимости объекта оценки, использовались следующие корректировки:

Корректировка на торг. Принята по итогам переговоров с арендодателями, а так же по информации из «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.348, табл.211.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Корректировка применена только для объекта-аналога №4.

Корректировка на физическое состояние здания. Объект оценки – здание после капитального ремонта. Здание находится в хорошем состоянии. Физическое состояние объектов-аналогов оценивается продавцами как «удовлетворительное». Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость». часть 2, стр.215, табл.150

Таблица 150

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,73
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Корректировка применена в размере 1,23 (среднее значение)

Корректировки на другие параметры объектов сравнения не применялись, так как они не оказывают влияние на размер арендной ставки для выбранных аналогов и объекта оценки.

Итоговый результат в таблицах 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.

Расчеты приведены ниже.

Расчет арендной ставки для помещения

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, пос. Сатис, ул. Парковая, д.1, пом.12,13,14,15	Нижегородская область, г. Саров, ул. Железнодорожная, д.9	Нижегородская область, г. Саров, ул. Железнодорожная, д.9, стр.2	Нижегородская область, г. Саров, ул. Железнодорожная, д.9, стр.5	Нижегородская область, г. Саров, Шоссе Южное
Источник информации	Объект аренды	Сайт www.sarov.info (Приложение №3)	Сайт www.sarov.info (Приложение №3)	Сайт www.sarov.info (Приложение №3)	Сайт www.usp.ru (Приложение №3)
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	март 2022	март 2022	март 2022	март 2022
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимости аренды 1 м², руб.	-	190,00	190,00	190,00	220,00
Общая площадь, кв.м	280,60	556,00	596,50	289,00	15,00
Состояние помещений	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Описание	-	Помещение под склад, производство. Коммунальные платежи не включены	Помещение под склад, производство. Коммунальные платежи не включены	Помещение под склад, производство. Коммунальные платежи не включены	Помещение свободного назначения. Коммунальные платежи не включены
Возможность торга		Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка на торг		1,000	1,000	1,000	0,883

<i>Показатель</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
<i>Стоимость аренды 1 м² с учетом корректировки, руб.</i>	-	190,00	190,00	190,00	194,26
<i>Физическое состояние здания</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Удовлетворительное</i>
<i>Корректировка на физическое состояние здания</i>		1,230	1,230	1,230	1,230
<i>Стоимость аренды 1 м² с учетом корректировки, руб.</i>		233,70	233,70	233,70	238,94
<i>Приведение стоимости аренды к площади объекта аренды, руб.</i>	-	65 576,22	65 576,22	65 576,22	67 046,51
<i>Рейтинг</i>		0,259	0,259	0,259	0,222
<i>Итоговая стоимость объекта, руб.</i>		66 040,00 в месяц			
<i>Годовая аренда, руб.</i>		792 480,00			

11.3. Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).

11.3.1. Формула определения коэффициента капитализации.

Норма дохода (коэффициент капитализации) в общем случае определяется по формуле:

$$R = Y + a,$$

где: Y – норма (ставка) дохода на капитал;

a – норма возврата капитала.

11.3.2. Определение нормы (ставки) дохода на капитал

Ставка дохода на капитал определена кумулятивным способом на основе безрисковой ставки с добавлением процентных поправок по формуле:

$$Y = Y_b + Y_n + Y_f$$

где:

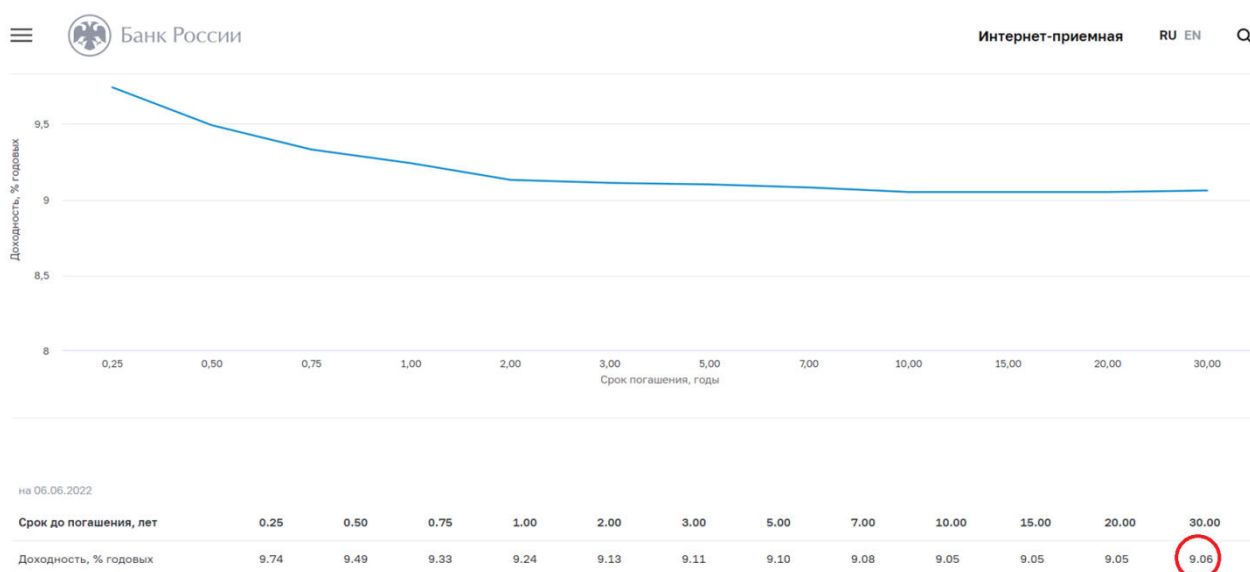
Y_b – базовая ставка (безрисковая);

Y_n – премия за риск низкой ликвидности;

Y_f – премия за финансовый риск;

Безрисковая ставка.

В качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. В рамках настоящего отчета безрисковая ставка принята по информации о доходности государственных облигаций на максимальный срок 30 лет на дату оценки¹⁰.



$$Y_b = 9,06\%$$

Премия за риск низкой ликвидности.

Поправка определяется по отношению к ликвидности надежных ценных бумаг. При оценке недвижимости учитывается увеличенное время экспозиции объектов недвижимости при их продаже. Для определения времени экспозиции оценщик провел опрос риэлтеров в г.Саров, специализирующихся на сделках с коммерческой недвижимостью. По их мнению, срок экспозиции при продаже объекта, аналогичного объекту оценки может составить до 3 месяцев. В этот срок включены временные затраты, связанные с поиском покупателя и регистрацией прав собственности. Компенсация за риск данного вида рассчитывается на основе безрисковой ставки,

¹⁰ https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=06.06.2022

и равна:

$$Y_n = (Y_b \times 3) / 12 = 2,27 \%$$

Премия за финансовый риск.

Премия, соответствующая риску вложения инвестиций в секторы рынка, связанные с недвижимостью и правами на нее. Степень риска зависит от многих факторов и может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок (риск реализации прогнозов).

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематический и несистематический риск, ко второму - статичный и динамичный.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых начислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме.

Динамичный риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция". Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, также как и для получения дополнительной прибыли.

Для здания, рассматриваемого в настоящем отчете, премия за риск вложения в данный объект определяется в таблице ниже.

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Систематический риск</i>								
Ухудшение экономической ситуации		√						
Увеличение числа конкурирующих объектов	√							
Изменение законодательства	√							
<i>Несистематический риск</i>								
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	√							
Ускоренный износ объекта		√						
Неполучение валовой прибыли			√					
Неэффективный менеджмент			√					
Криминогенный фактор	√							
Количество наблюдений	4	2	2	0	0	0	0	0

<i>Вид и наименование риска</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
Взвешенный итог	4	4	6	0	0	0	0	0
Сумма	14							
Количество наблюдений	8							
<i>Средневзвешенное значение</i>	<i>1,73</i>							

Возмещение капитала было рассчитано методом Инвуда (реинвестиции по безрисковой ставке) по формуле:

$$a = Y_b / ((1 + Y_b)^n - 1);$$

n – оставшееся число лет владения активом (98 лет)

Подставляя известные параметры, получаем,

$$a = 0,002\%;$$

11.3.1. Определение коэффициента капитализации.

В соответствии с методикой расчета общая норма дохода (ставка дисконта) для объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$R = Y_b + Y_n + Y_f + a$$

Подставляя рассчитанные выше значения в формулу, получаем:

$$R = 9,06\% + 2,27\% + 1,73\% + 0,002\% = 13,06\%$$

11.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

В пункте 11.2 проведен расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход – размер вероятного дохода, который может быть получен от объекта аренды за год, при условии 100% загрузки и отсутствии потерь. Потенциальный валовой доход для объекта оценки составляет 792 480,00 рублей.

Полученный потенциальный валовой годовой доход необходимо уменьшить на возможную недозагрузку (временный простой) объекта или недополучение арендных платежей, а также на затраты, связанные с владением объектом недвижимости и его эксплуатацией.

Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на недозагрузку и/или недополучение арендных платежей.

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы ($\Pi_{сб}$) обычно исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для поиска арендаторов необходимо дополнительное время. А это значит, что в течение этого времени не будет получена арендная плата.

Усредненная скидка на недозагрузку для производственно-складской недвижимости составляет до 13,20% от потенциального валового дохода: «Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость», стр.27, таблица 2.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	13,2%	15,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,9%	11,6%	14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,5%	15,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,8%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,3%	12,3%	14,3%

Операционные затраты и расходы на замещение – текущие расходы, связанные с владением объектом недвижимости и его эксплуатацией. Они подразделяются на постоянные, переменные и расходы на замещение (резерв).

Операционные расходы составляю, учитывая тип объекта, составляют 11,9% от потенциального валового дохода: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», стр.105, таблица 42.

**Границы расширенного интервала «доли расходов
собственника в величине чистой арендной ставки» в
процентах**

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	11,9%	27,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	13,8%	29,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	13,6%	31,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	9,5%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	12,6%	28,0%

Чистый годовой доход представляет собой действительный валовой доход за вычетом всех статей операционных затрат и расходов на замещение (до налогообложения на прибыль).

Используя принятые выше значения, чистый годовой доход составит:

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	790 800,00
Скидка на недозагрузку.	13,20%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	686 414,40
Операционные расходы	11,90%
Итого расходы, руб.	94 105,20
Чистый операционный доход, руб.	592 309,20

Подставляя полученные значения в формулу [1] получаем:

$$V = \frac{NOI}{R} = \frac{592309,20}{0,1306} = 4\,536\,000,00 \text{ рублей}$$

Таким образом, рыночная стоимость помещения, рассчитанная доходным подходом, (с учетом округления и НДС) составляет:

4 536 000,00 (Четыре миллиона пятьсот тридцать шесть тысяч) рублей

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

Сравнительный подход – 4 511 000,00 рублей

Доходный подход – 4 536 000,00 рублей

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

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

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

2. *Промежуточный уровень - критерии согласования.*

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

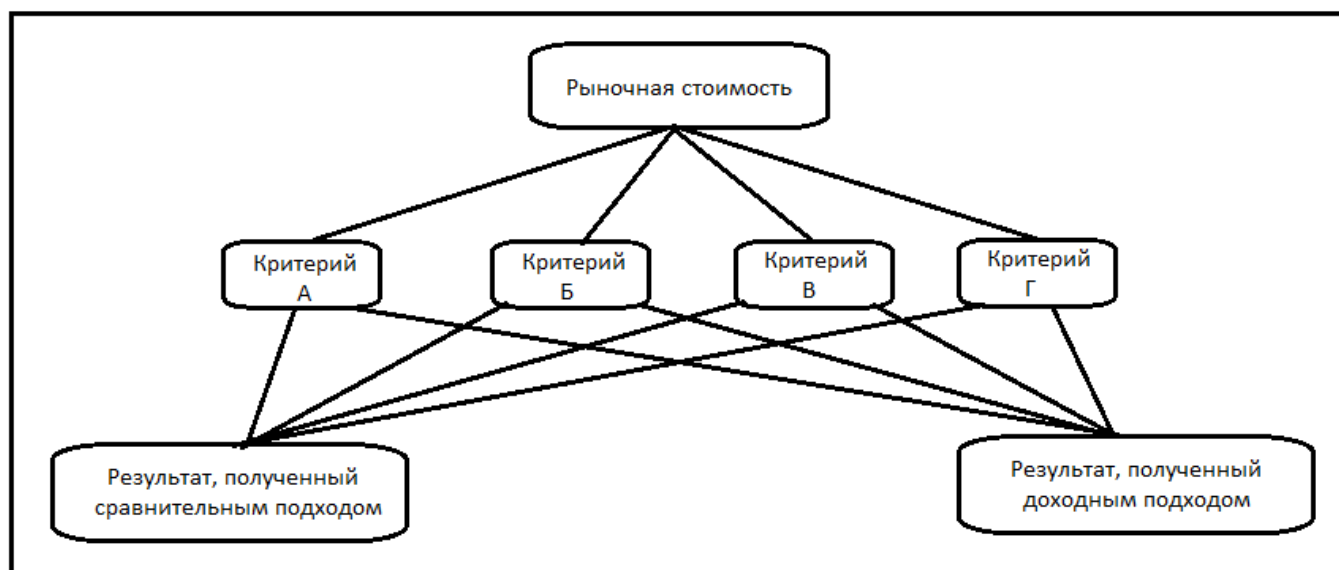
А - возможность отразить действительные намерения сторон;

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

В - способность параметров подхода учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта.

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



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

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

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

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

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

3. Полученные веса нормируются:

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

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

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

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

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

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значение приоритетов критериев:

	<i>Критерии</i>	<i>Критерии</i>				<i>Вес критерия</i>	<i>Нормируемый вес критерия</i>
		<i>А</i>	<i>Б</i>	<i>В</i>	<i>Г</i>		
<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

<i>Подходы</i>	<i>Подходы</i>		<i>Вес подхода</i>	<i>Нормируемый. вес подхода</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>		
<i>Сравнит. подход</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,500</i>
<i>Доходный подход</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,500</i>
			<i>2,000</i>	<i>1,000</i>

Выявление весов альтернатив по критерию Б

<i>Подходы</i>	<i>Подходы</i>		<i>Вес подхода</i>	<i>Нормируемый. вес подхода</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>		
<i>Сравнит. подход</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,500</i>
<i>Доходный подход</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,500</i>
			<i>2,000</i>	<i>1,000</i>

Выявление весов альтернатив по критерию В

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

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>Доходный</i>		
<i>Сравнит. подход</i>	<i>1,000</i>	<i>2,000</i>	<i>1,414</i>	<i>0,667</i>
<i>Доходный 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:

	Критерии				Итоговый вес подхода¹¹
	А	Б	В	Г	
Нормируемый вес критерия	0,355	0,339	0,115	0,191	
Сравнительный подход	0,500	0,500	0,250	0,667	0,503
Доходный подход	0,500	0,500	0,750	0,333	0,497
					1,000

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

	Результат подхода, руб.		Весовой коэффициент		Рыночная стоимость¹², руб.
	Сравнит.	Доходный	Сравнит.	Доходный	
Нежилое здание	4 511 000,00	4 536 000,00	0,503	0,497	4 522 000,00
Суммарная стоимость, руб.					4 522 000,00

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
нежилого помещения, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район, поселок Сатис,
ул.Парковая, д.1, пом.12,13,14,15,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

4 522 000,00 (Четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей

Оценщик



В.В.Благов

¹¹ Итоговый вес подхода рассчитывается как сумма произведений веса соответствующего критерия на соответствующий вес подхода по этому критерию.

¹² С учетом округления.

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.09.2017г.
2. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 04.11.2005г.
3. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
5. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
6. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
7. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
8. Федеральный Стандарт Оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»
9. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
10. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
11. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости».
12. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».
13. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
14. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
15. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
16. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
17. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2021 г.
18. «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.
19. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
20. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
21. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
22. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
23. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





013345 - KA1

г. Саров

«21» октября 2021 г.

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

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

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 700,00	V
5 000 000,00	4 500,00	
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналчного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховщик

Страхователь

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

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

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

СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Российская Федерация

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ 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 3010181020000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 044525593
КПП 752501001
Тел: (83130) 6-77-11

От имени СТРАХОВЩИКА



/Бахарева Е.Н./
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович**

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

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/Благов В.В./

Договор - первичный, - перезаключение Договора №: 54085/776/00045/0

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом


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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. заявителя)

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

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан Благогову
Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 по 31 мая 2002 г.
пришел(а) профессионально подготовиться по Мекватрикам вом
штангитате павыченна квалификация и перепод-
готовки руководящих кадров (МПК ННКАС)
по программе Профессиональная оценка...
акпертиса объектов и прав собственности
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

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



Исполнительный директор
А.А. Давыдов
10.06.2002

М.П. Давыдов

Диплом является государственными документам
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 718

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

522401469834

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского

по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Директор
Секретарь

А.О. Грузинский
И.В. Ежовская

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

УТП

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
18.09.2017			
Кадастровый номер:		52:55:0100009:4223	
Номер кадастрового квартала:		52:55:0100009	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.08.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 03668	
Адрес:		Нижегородская область, р-н Дивеевский, п Сатис, ул Парковая, д 1, пом 12,13,14,15	
Площадь, м²:		280.6	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1008392.22	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		52:55:0100009:3670	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Муниципальное образование - Дивеевский район Нижегородской области	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ - ГР (полное наименование должности)		Цыбулынина Е. И. (подпись) (инициалы, фамилия)	

М.П.

Раздел 2

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

Помещение	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.09.2017	
Кадастровый номер:	52:55:0100009:4223
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование - Дивеевский район Нижегородской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:55:0100009:4223-52/103/2017-1 от 18.09.2017
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2017 №А43-9634/2016, выдавший орган: Первый арбитражный апелляционный суд
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ - ГР	Цыбуцынина Е. И.
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

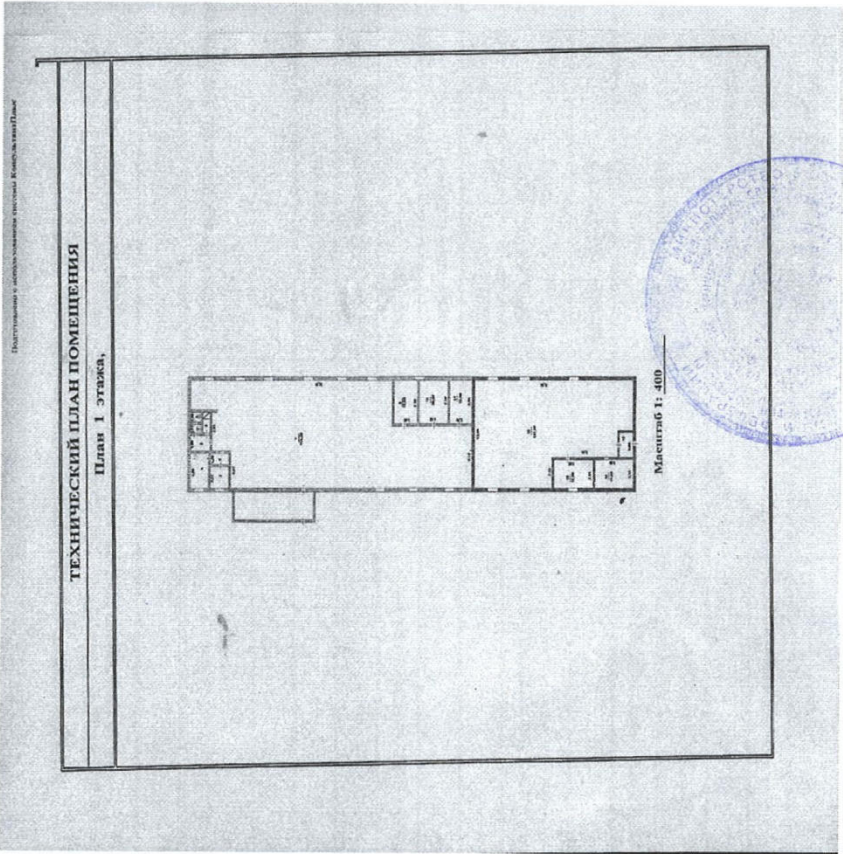



М.П.

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

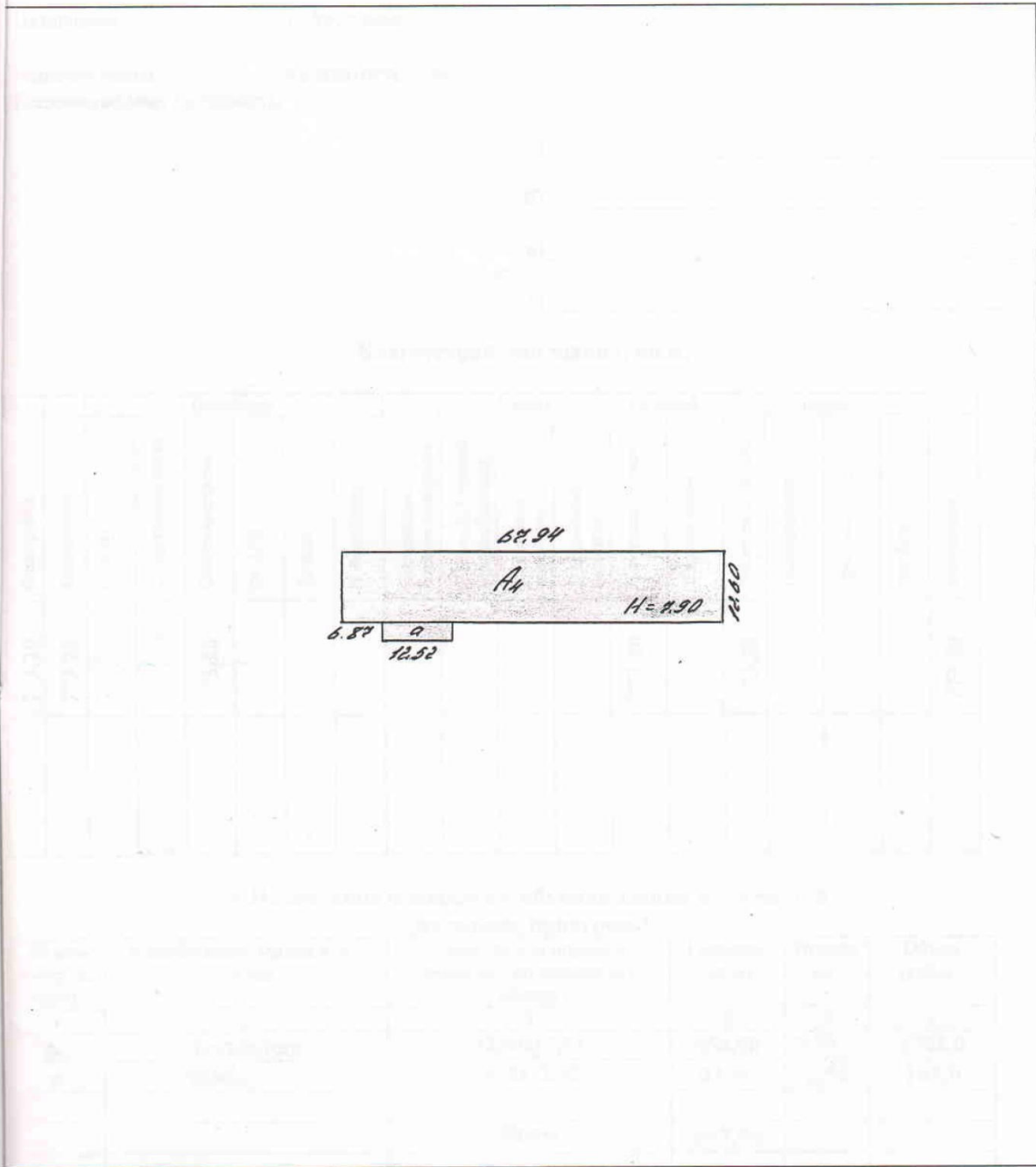
Помещение	
(или объекта недвижимости)	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :
18.09.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	52:55:0100009:4223

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

<p>Получено в информационном центре «Бюро Эксперт-ГР»</p> <p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p>План 1 этажа.</p>  <p>Масштаб 1: 400</p>	
Масштаб 1:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ - ГР Е. И. Цыбуцынина

I. План застройки



Назва
Испол
Колич

Водопрвод

773,20

№
лит
п.

II. Эспликация земельного участка, кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		897,90			

III. Общие сведения

Назначение **котельная**

Использование **по назначению**

Количество мест (мощность)

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

Благоустройство здания, кв.м.

Водопровод	Отопление							Центральное горячее водоснабж.	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты			
	Канализация	От ТЭЦ	От групповой котел.	Собств. котельная	От АГВ	Печное	Электрокотел		С централ. горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	грузовые	телефон	вентиляция
773,20	773,20			773,20							773,20		773,20					773,20

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

(подвалов, пристроек)

№ или литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
A4	котельная	12,60x67,94	856,00	7,90	6762,0
a	тамбур	3,35x12,52	41,90	2,50	105,0
		Итого:	897,90		

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А4**

Год постройки **2000**

Число этажей **1**

группа капитальности **II**

Вид внутренней отделки **простая**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельные вес констр. Элем. с поправкой	Износ в %	Против. % износа на уд.вес констр.элемента	Текущие изменения, износ %	
								К элементу	К строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	Ж/бетонный ленточный		9	1	9				
а) наружные и внутренние капитальные стены	железобетон		27	1	27				
б) перегородки	кирпич								
перекрытия	Чердачные	Ж/б плиты	31	1	31				
	Междуэтажные								
	Подвальные								
Крыша	3 слоя рубероида		3	1	3				
Полы	бетон		7	1	7				
Проемы	Оконные	2-х створчатые	5	1	5				
	Дверные	заводские							
Отделочные работы	Наруж.отдел. Архит. отд. а) стены б) потолок	Побелка известк. побелка	3	1	3				
	Внутренняя отделка а) стены б) потолок Лестницы, входы								

№

8

9

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельные вес констр. Элем.с поправкой	Износ в %	Прозв. % износа на уд.вес констр.элемента	Текущие изменения, износ %	
								К элементу	К строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Центральное отопление	Имеется		14						
Печное отопление									
Водопровод	Имеется			1	14				
Канализация	Имеется								
Электричество	Имеется								
Радио									
Телефон									
Телевидение									
Газоснабжение	Имеется								
Ванны с газ.колонкой									
Ванны с дровян.колон.									
Ванны с гор.водоснабж.									
Горячее водоснабжение									
Вентиляция	Имеется								
Мусоропровод									
Лифт									
Разные работы	Имеются		1	1	1				
Итого:			100,0						

% износа, приведенный к 100 по формуле:

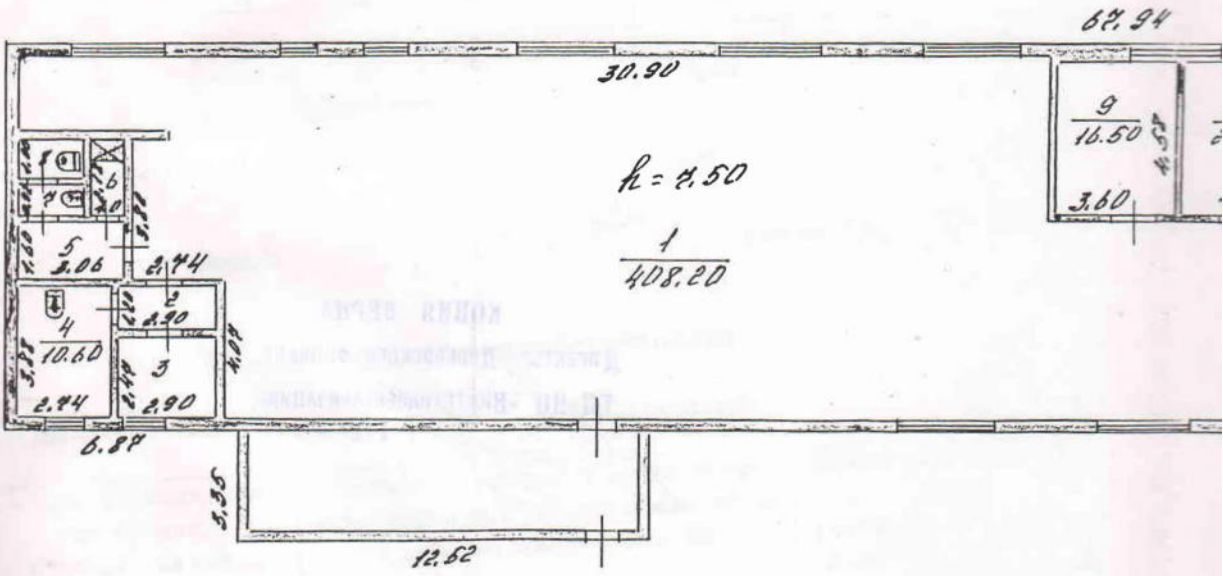
$$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0\%$$

Экспликация

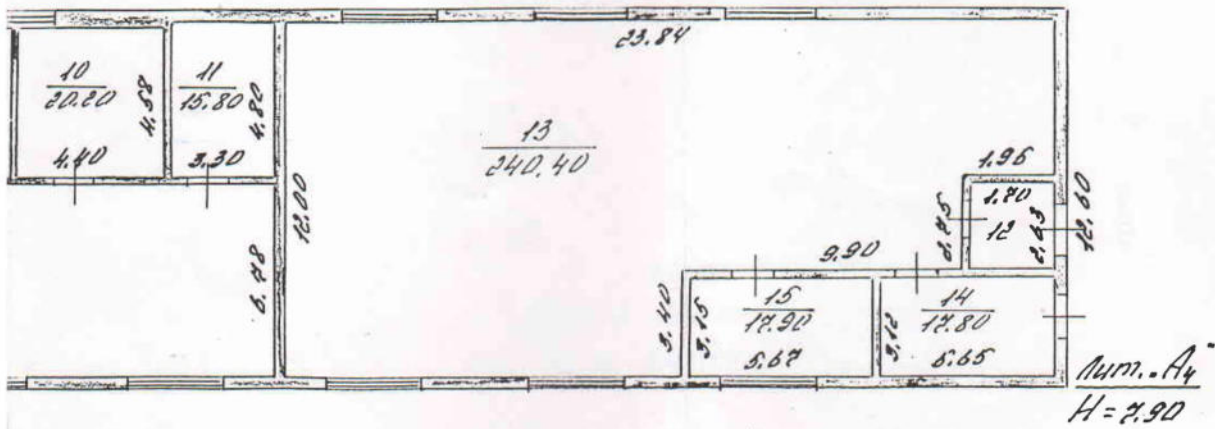
к поэтажному плану **Котельная**
расположенного в п.Сатис по улице Парковая № 1

Литер	Этаж	№ кварт. помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Высота
						Общая площадь	Производств.				СК Л	
							Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A4	1	1	1	котельная	6,78x12,00+	408,20	408,20					7,50
					11,78x24,89+							
					3,80x2,74+							
					6,01x3,91-							
					1,20x0,25							
			2	тамбур	1,20x2,90	3,50		3,50				
			3	комн. отдыха	2,47x2,90	7,20	7,20					
			4	служ.помещ.	3,88x2,74	10,60	10,60					
			5	тамбур	3,06x1,60	4,90		4,90				
			6	душевая	2,18x1,00	2,20		2,20				
			7	санузел	0,92x1,82	1,70		1,70				
			8	санузел	1,00x1,82	1,80		1,80				
			9	эл.щитовая	4,58x3,60	16,50	16,50					
			10	эл.щитовая	4,58x4,40	20,20	20,20					
			11	раздевалка	4,80x3,30	15,80		15,80				
			12	тамбур	2,63x1,70	4,50		4,50				
			13	отопит.пункт	12,00x23,84-	240,40	240,40					
					3,40x11,85-							
					1,95x2,75							
			14	эл.щитовая	3,12x5,65	17,80	17,80					
			15	служ.помещ.	3,15x5,67	17,90	17,90					
					Итого:	773,20	738,80	34,40				

План / этажа



литер. А₄




Дивеевский филиал ГУП НО "Техтехинвентаризация"			инв № 5665
Инвентаризационный лист			М 1:20
г. Саратов ул. Парковая дом № 1			
дата	выполнил	Ф.И.О.	подпись
17.11.06	Мещанин	Владимир	[Signature]

Лист 2 из 2

ОШНУРОВАНО
СЕНДЕНО ПЕЧАТЪЮ
НА 9 ЛИСТАХ

КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР ДИВЕЕВСКОГО ФИЛИАЛА
ГП НО «НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Т. Г. ЕГОРОВ










Главная Ссылки FAQ Правила Регистрация Вход

Список форумов Барачока Предпринимательство Поиск


Сдаются помещения на Южном шоссе

Сообщений: 1 • Страница 1 из 1

Ответить Поиск в теме

Автор	Сообщение
 kirill072	<p>№ 0 11 мар 2022 18:15</p> <p>Сдаются помещения свободного назначения на Южном шоссе, рядом с первым заводом. Каждое помещение 180 кв.м (два этажа + цоколь) Есть электричество 380, отопления центральное, канализация. Территория охраняется. Большая парковка. Интернет. (можно поэтажно) Цена 220 рублей кв.м плюс конуналка. тел. 89040430401 Кирилл. 89200777832 Борис.</p> <p>Вложения:</p>    

Тема подписана пользователем kirill072 11 мар 2022 18:15.

 LADA (BA3) XRAY 2019

Сообщений: 1 • Страница 1 из 1

[Вернуться в «Предпринимательство»](#) [Перейти](#)

КТО СЕЙЧАС НА КОНФЕРЕНЦИИ
Сейчас этот форум просматривают: нет зарегистрированных пользователей и 1 гость

[Связаться с администрацией](#) [Пользователи](#) [Удалить cookies](#) Часовой пояс: UTC+03:00

Список форумов

Создано на основе phpBB® Forum Software © phpBB Limited
Конфиденциальность | Правила

Предложения к продаже (аналоги для сравнительного подхода).

Аналог 1.

https://www.avito.ru/pervomaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_200_m_2283955167

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям

Первомайск Найти

Первомайск - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам

Здание, 200 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 10 мая в 16:49

2 900 000 Р ▾
14 500 Р за м²
или предложите свою цену

8 958 759-74-69



Написать сообщение

Татьяна Тимофеева
Частное лицо
На Avito с августа 2019

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2283955167, 640

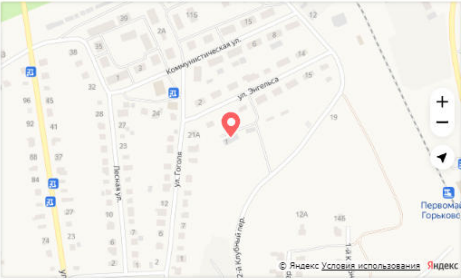


О здании

Общая площадь: 200 м² Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Первомайск, ул. Энгельса, 1 [Скрыть карту](#)



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2283955167, 640

Описание

Продаю помещение свободного назначения. Площадь 200 м кв, участок под зданием 20 соток. (торг, возможно предложение вашей цены). Электричество вода подведены

О здании

Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой

Аналог 2.

https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_636_m_1484253695

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Ардатов Путь

Ардатов - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам

Производственное помещение, 636 м² 4 990 000 ₽

7 846 ₽ за м²
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку Сегодня в 12:56

8 987 084-26-51



Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Avito с ноября 2011

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1484253695, 1993 (+3)



О помещении

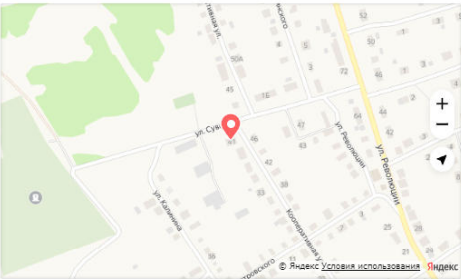
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 636 м²
Этаж: 1

Мощность электросети: 200 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Ардатовский р-н, городское поселение рабочий посёлок Ардатов, рабочий пос. Ардатов, Кооперативная ул., 41

Скрыть карту



Описание

Продаю отдельно-стоящее здание (деревообрабатывающая мастерская) площадью 636 кв.м. Кран-балка, электросушилка, бункер-накопитель. Электронергия, газ. Торг при осмотре. Собственное ТП. Земля в собственности. Возможна Аренда всего помещения или частично.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Покаловаться

Аналог 3.

https://www.avito.ru/sarov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1024_m_2441726516

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё
Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям Саров Найти

Саров · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 1024 м²

8 000 000 Р ▾

7 613 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 3 июня в 09:03



8 987 110-86-79

Павел А

Частное лицо

На Avito с июля 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2441726516, 124 (+8)



О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1024 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 7 м

Отделка: без отделки

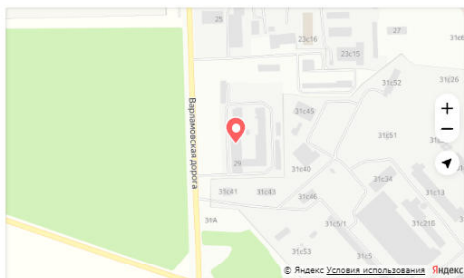
Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Саров, Варламовская дорога, 29

Скрыть карту



Павел А

Частное лицо

На Avito с июля 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2441726516, 124 (+8)

Описание

продам, Дорога Варламовская 29, база (РСП), помещение под любые коммерческие нужды, площадь 1 024 м. кв., коммуникации центральные, хорошие подъездные пути.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

Пожалуйста

Соблазна

