

УТВЕРЖДАЮ



Благов В.В.

19 апреля 2023 г.

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)

№ 190423/01



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: 17 апреля 2023г.

Дата составления отчета: 19 апреля 2023 года.

г. Саров
2023

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Основание для проведения оценки	5
3.2.	Задание на оценку.....	5
3.3.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	7
3.4.	Применяемые стандарты оценки.....	7
3.5.	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком	8
3.6.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	9
3.7.	Сведения о независимости оценщика.....	9
3.8.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
3.9.	Заявление о соответствии.....	10
3.10.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	11
3.11.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	11
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.1.	Термины и определения.....	12
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости	13
5.3.	Анализ оцениваемых прав.....	14
5.4.	Выбор вида стоимости	15
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
6.1.	Местоположение объекта.....	16
6.2.	Описание объекта оценки.....	17
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.....	21
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	23
7.3.	Анализ рынка коммерческой недвижимости города Саров и окрестностей.....	23
7.4.	Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.....	27
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	28
10.	РАСЧЕТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	30
10.1.	Методика сравнительного подхода.....	30
10.2.	Выбор аналогов.....	31
10.3.	Выбор единицы сравнения	31
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов	31
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	33
11.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	36
11.1.	Методика доходного подхода.....	36
11.2.	Расчет денежных потоков	36
11.3.	Расчет валового рентного мультипликатора.....	40
11.4.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	40
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	40
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	44
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	45
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	46
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	54
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	68

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №25-23 от 17 апреля 2023г., 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 17.04.2023 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 17 апреля 2023 года составляет¹:**

5 326 000,00 (Пять миллионов триста двадцать шесть тысяч) рублей.

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

Отчет составлен на 75 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 №25-23 от 17 апреля 2023г.	
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	17 апреля 2023 года	
Дата составления отчета	19 апреля 2023 года	
Дата осмотра	17 апреля 2023 года.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.	
Результаты расчетов		
Результат, полученный Затратным подходом	Не применялся	
Результат, полученный Сравнительным подходом	5 417 000,00 рублей	
Результат, полученный Доходным подходом	5 234 000,00 рублей	
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	5 326 000,00 рублей	

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор №060423/1 от 06 апреля 2023г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Муниципальным унитарным предприятием «Товарная база».

3.2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Объектом оценки является нежилое помещение - объект недвижимости
Информация, идентифицирующая объект оценки	Объект недвижимости: нежилое помещение, расположенное по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, поселок Сатис, ул. Парковая, д.1, пом.12,13,14,15. Нежилое помещение. Кадастровый номер – 52:55:0100009:4223. Площадь помещения – 280,6 м ² . Этаж – 1. 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 м ² Коммуникации: отопление, водопровод, канализация, газ, электричество. Состояние здания: 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	00000000039
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 17.04.2023г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки в соответствии с требованиями ст.12 Федерального Закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
Предпосылки стоимости	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)
	2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
	3 Дата оценки – 17.04.2023г.
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)

Параметр	Значение
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</i>	Право собственности
<i>Ограничения в отношении источников информации и объема исследования</i>	Отсутствуют
<i>Особенности проведения осмотра объекта оценки</i>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
<i>Форма составления отчета об оценке</i>	На бумажном и электронном носителе
<i>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии)
<i>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</i>	Отсутствуют
<i>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</i>	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная
<i>Дата оценки</i>	17.04.2023
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	17.04.2023
<i>Дата составления отчета</i>	19.04.2023
<i>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</i>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</i>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<i>Специальные допущения</i>	Отсутствуют
<i>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такого на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как

Параметр	Значение
	<p>истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</p> <p>5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 190423/01

Дата составления отчета об оценке – 19.04.2023 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

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

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

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

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

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

- Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

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

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

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30, 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.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 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. (Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», п. 13 «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку»).

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

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

- специальных – об оцениваемой недвижимости.
5. Выбор методики определения стоимости оцениваемых объектов.
 6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
 7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Термины и определения

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

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

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

Подходы к оценке:

- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения;
- сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения;
- доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

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

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

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.3.2 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, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом³.

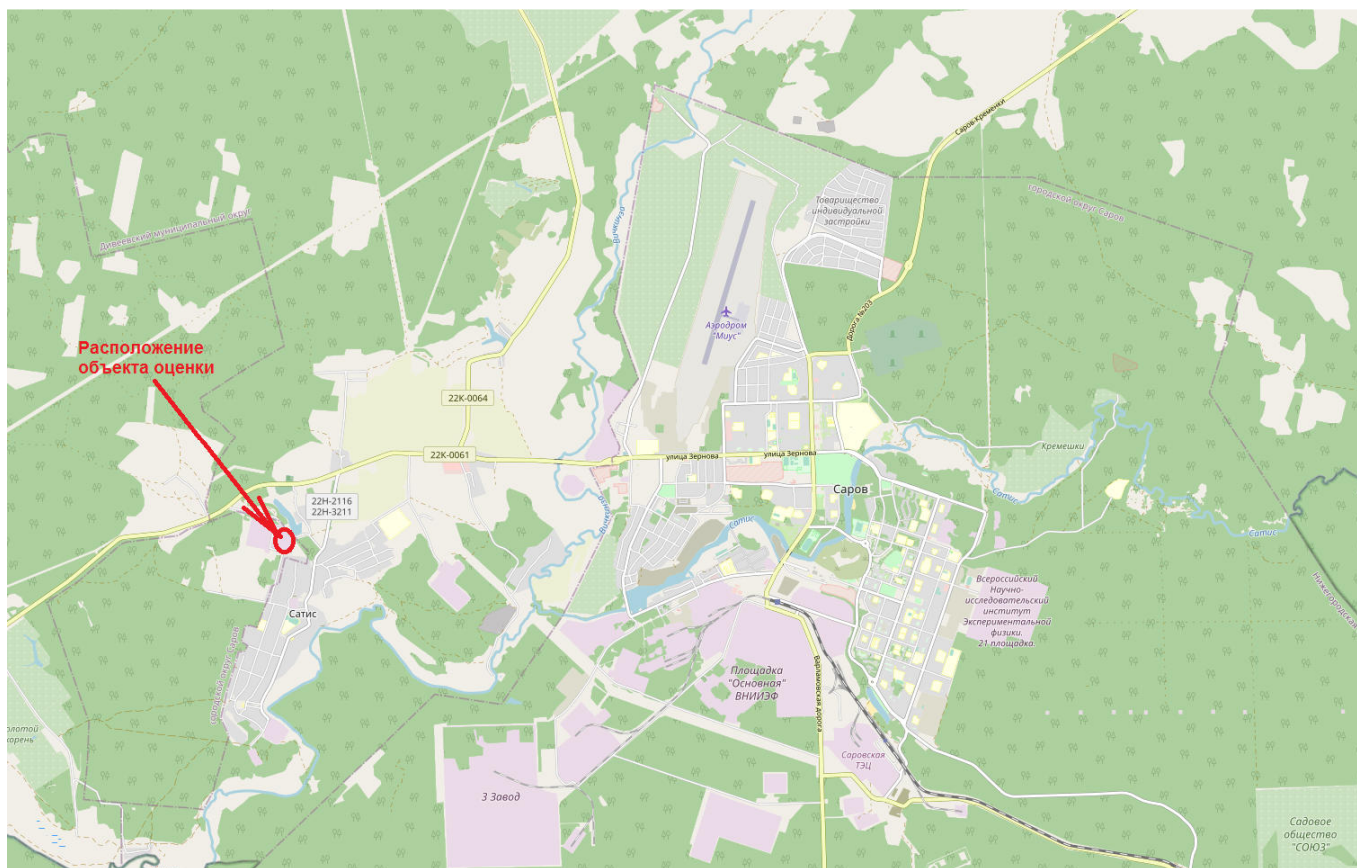
5.4. Выбор вида стоимости

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

³ 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.

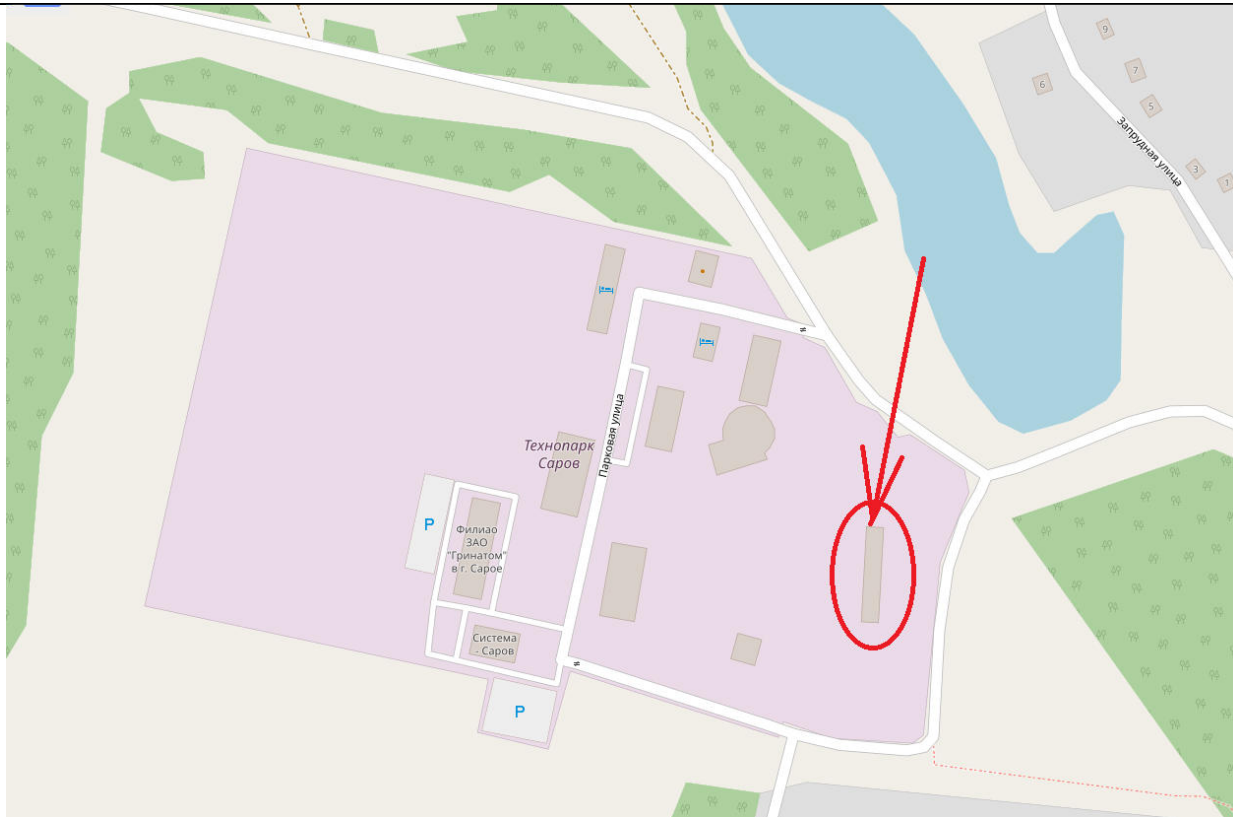
Поселок Сатис расположен на юге Нижегородской области, практически на границе с Республикой Мордовия. Поселок расположен на расстоянии 5 км. от города Саров и примерно 10 км. от районного центра – села Дивеево.

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.

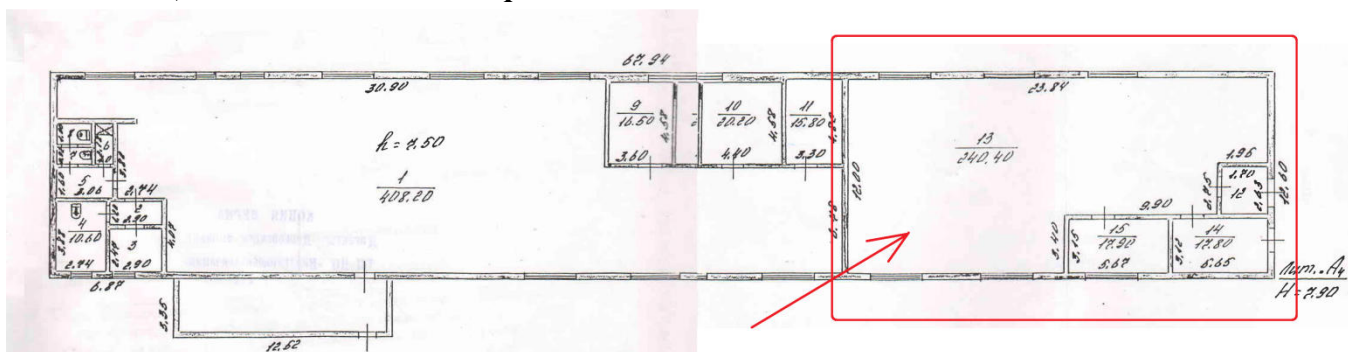
Нежилое помещение, для которого проводится расчет рыночной стоимости, расположено в южной части здания и занимает фактически треть площади здания. Общая площадь помещения составляет 280,6 м².

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 2023 г.⁴

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, по сравнению с декабрем 2022 г. – 64,7%.

Сельское хозяйство

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец января 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,9%, поголовье коров снизилось на 3,2%, поголовье свиней увеличилось на 47,3%, поголовье овец и коз выросло на 22,2%, численность птицы увеличилась на 1,0%.

В сельскохозяйственных организациях в январе 2023 г. по сравнению с аналогичной датой 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 19,7%, производство молока выросло на 5,2%, производство яиц сократилось на 2,2%.

В январе 2023 года в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция увеличения удельного веса производства мяса свиней и сокращение доли мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2023 г. составил 11583,6 млн рублей, или 108,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2023 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 903 дома на 2084 квартиры общей площадью 219,9 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе 2023 г. построено 885 домов общей площадью 151,0 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе 2023 г. составил 80,2 млрд рублей, или 97,4% в сопоставимых ценах к январю 2022 г.

В январе 2023 г. оборот розничной торговли на 96,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,5% (в январе 2022 г. – 97,1% и 2,9% соответственно).

В январе 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 52,2%, непродовольственных товаров – 47,8% (в январе 2022 г. – 47,1% и 52,9% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в январе 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,1%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 101,5%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 101,6%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 101,1% (за аналогичный период прошлого года – 101,4%).

⁴ <http://nizhstat.gks.ru/>

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8% (в январе 2022 г. – 101,4%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец января 2023 г. составила 4977,15 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,9% (в январе 2022 г. – 5031,28 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 3,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в январе 2023 г. составила 19699,03 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,2% (в январе 2022 г. – 18282,15 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 2,8%).

В январе 2023 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 101,5% (в январе 2022 г. – 102,4%).

Индекс цен на непродовольственные товары в январе 2023 г. составил 100,3% (в январе 2022 г. – 100,6%).

Индекс цен и тарифов на услуги в январе 2023 г. составил 101,6% (в январе 2022 г. – 101,2%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в январе 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 100,6%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 100,4%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 103,6%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 100,6% (за аналогичный период прошлого года – 103,3%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 96,4%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 96,4% (за аналогичный период прошлого года – 99,6%).

Уровень жизни населения

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2023 г. отсутствует. Вся сумма просроченной задолженности (410 тыс. руб.) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2020 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2023 г. отсутствует. Вся сумма просроченной задолженности (410 тыс. руб.) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2020 г. и ранее.

На 1 февраля 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 410 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в ноябре 2022 г. - январе 2023 г. составила 1738,6 тыс. человек, в их числе 1679,0 тыс. человек (96,6%) были заняты

в экономике и 59,7 тыс. человек (3,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В ноябре 2022 г. - январе 2023 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 59,7 тыс. человек или 3,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, 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 коммерческой недвижимости города Саров и окрестностей.

Объект аренды можно отнести к сегменту недвижимости производственно-складского назначения.

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 коммерческих помещений в г.Саров.

Город Саров занимает в Нижегородской области (да и в масштабах РФ) особое экономическое положение. Градообразующим предприятием города является Российский Федеральный Ядерный Центр – Всероссийский Научно-Исследовательский институт Экспериментальной Физики, одно из самых закрытых оборонных предприятий страны. Градообразующее предприятие хорошо финансируется, благодаря чему уровень доходов населения города Саров выше среднего по области.

Так же г. Саров является закрытым территориальным образованием, что несколько затрудняет доступ на рынок города иногородних компаний.

Все это сформировало своеобразный характер рынка в городе, который достаточно сильно отличается от рынка за территорией ЗАТО и характеризуется высоким уровнем цен.

Рынок недвижимости города Саров, будучи хорошо развит, находится в сильной зависимости от административных решений руководства города и РФЯЦ-ВНИИЭФ. Более 40% офисных и торговых площадей, практически все складские и производственные помещения, сдаваемые в аренду в г.Саров, находятся в муниципальной собственности, около 10% площадей, сдаваемых в аренду – в федеральной собственности.

В силу своей специфики рынок коммерческой недвижимости ограничен в основном предложениями аренды, предложения продажи встречаются редко.

Самыми крупными сегментами в настоящее время в Сарове являются торговый и офисный. Наблюдается рост активности в сегменте площадей для отдыха и развлечений. Менее всего востребованы объекты для производственно-складских целей, что также обусловлено спецификой города как ЗАТО.

Если говорить о рынке коммерческой недвижимости в целом, наиболее высокодоходными являются торговые помещения. Данный вид коммерческой недвижимости обладает высокой привлекательностью для инвесторов в силу меньшей чувствительности к колебаниям экономики по сравнению с другими видами недвижимости. Торговый сектор, исходя из своей природы, более активен и динамичен, быстрее перепрофилируется. Торговля – самый простой и самый распространенный бизнес, поэтому и спрос на торговые помещения при благоприятной экономической ситуации в стране и в городе высокий.

В последние 5-6 лет в структуре предложения стал активно развиваться гостиничный сектор рынка. Было построено четыре новые гостиницы, ведется строительство еще двух. В основном гостиницы города Саров небольшие - на 10-30 номеров.

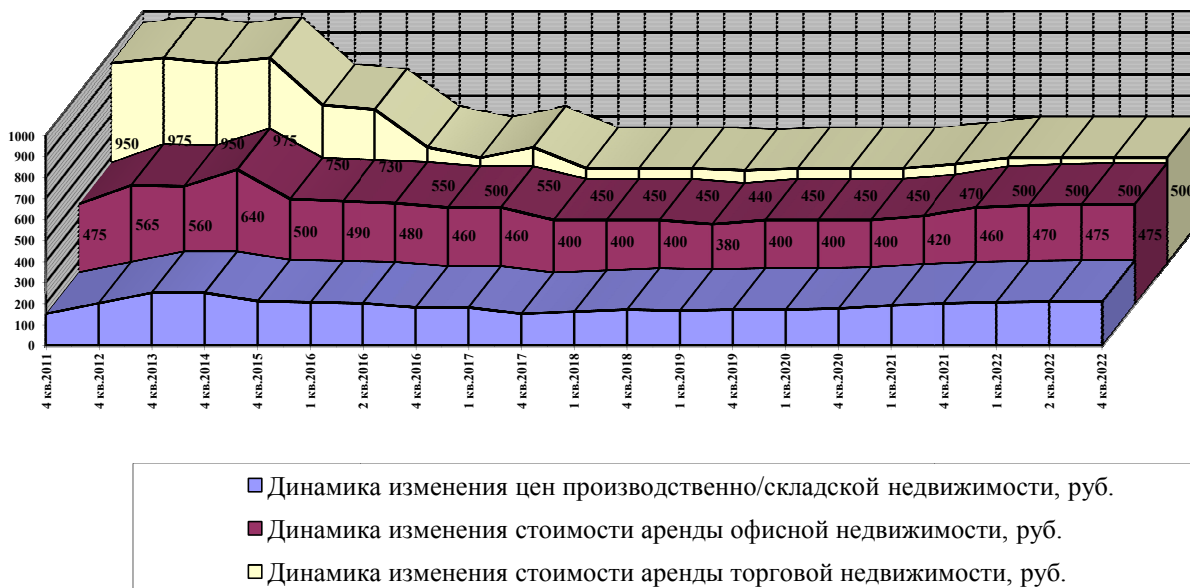
Выставляемые на рынок объекты коммерческой недвижимости города Саров можно условно разделить на три составляющие: объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности; объекты недвижимости, находящиеся в муниципальной собственности; объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности.

Рынок нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности (РФЯЦ-ВНИИЭФ), в основной своей массе представлен помещениями в отдельстоящих зданиях, ориентированных в основном на промышленность, научно-технические проектные организации, социальную сферу. Большая часть сдаваемых в аренду площадей используется в качестве торговых и офисных помещений. Такие объекты выведены на рынок в основном после реконструкции и перепрофилирования, с хорошим уровнем отделки и дополнительным техническим оснащением. Величина арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Нижегородской области, устанавливается равной рыночной величине арендной платы.

За последние 5 лет в городе Саров было построено 4 крупных торговых центра: торговодосуговый центра «Атриум» (площадью более 5350 кв.м.), торговый центр «Атом» (общая площадь центра 17500 кв.м), торгово-развлекательный центр «Куба» (общей площадью 16 000 кв.м.) и торговый центр «Галактика» (общей площадью 5017 кв.м.). Но часть арендопригодных площадей в этих торговых центрах так и не были сданы по причине отсутствия потенциальных арендаторов. Торговый центр «Галактика» на дату оценки выставлен на продажу.

В целом нужно отметить, что при минимальном предложении коммерческой недвижимости на рынке города Саров, объемы предложения, тем не менее, преобладают над спросом.

Динамика арендной платы на коммерческую недвижимость



Наибольшее количество предложений присутствует в сегменте аренды. Самым доступным источником предложения на рынке аренды являются помещения муниципалитета. Объекты здесь вводятся на рынок, как правило, без надлежащего перепрофилирования и глубокой реконструкции. Уровень отделки и технического оснащения в этих помещениях оставляет желать лучшего; в большинстве случаев арендаторы проводят ремонт самостоятельно. При этом ставка арендной платы мало зависит от качества сдаваемого в аренду помещения. Порядок расчета арендной платы на 2020 год определен Решением городской Думы № 113/6-гд от 30.11.2018 года, в соответствии с которым арендная плата за пользование нежилыми муниципальными помещениями установлена в размере 3540 рублей за 1 м² арендуемой площади в год⁵.

Нежилые помещения, находящиеся в частной собственности, в основном, представляют из себя помещения, расположенные на первых и цокольных этажах жилых зданий, отдельностоящие новые одно-двухэтажные торговые и офисные здания, современные торговые центры, введенные в эксплуатацию в течение последних нескольких лет. Указанные объекты представляют собой наиболее качественное предложение на рынке. К данной группе относятся здания, расположенные в центральной части города, на центральных улицах. Помещения в них характеризуются хорошей отделкой, в объектах оказываются сопутствующие услуги арендаторам. Уровень арендных ставок и цен на офисные и торговые помещения вышеперечисленных объектов на рынке максимален. Нормальное предложение для таких торгово-офисных помещений составляет 600-700 рублей за 1 м² в месяц, а для специализированных торговых – до 1200 рублей за 1 м² (с учетом коммунальных платежей). Все сказанное относится к достаточно давно действующим объектам. В условиях кризиса новые объекты (такие, как торговый центр «Галактика» на улице Курчатова (открыт в 2014г.)) не смогли набрать достаточное количество арендаторов и предлагают площади в аренду от 300 рублей за 1 м²/месяц и на дату проведения работ по оценке, выставлен на продажу.

В торгово-офисном сегменте рынка существенное влияние на цену оказывает этаж здания⁶, на котором расположен объект, и наличие дополнительного технического оснащения. Так, помещения на 1 этаже предлагаются к аренде, в среднем на 10%-20% дороже, чем на последующих этажах и цоколе. Существенная разница в цене наблюдается между помещениями,

⁵ <http://www.duma-sarov.ru/>

⁶ Для помещений под торговлю

имеющими индивидуальный вход с улицы и помещениями, вход в которые возможен из общего коридора здания. Помещения с отдельным входом оцениваются в среднем до 15% дороже. Объекты, расположенные не на центральных улицах, либо на улицах с низкой интенсивностью транспортных и людских потоков, предлагаются как в продажу, так и в аренду по ценам значительно ниже среднего уровня цен по городу. Так арендная ставка для офисных помещений в промышленных районах города с затрудненным доступом населения может быть до 2-х раз ниже аналогичных помещений, расположенных на центральных улицах с большими потоками людей.

Ниже приведена таблица диапазонов аренды/продажи объектов коммерческой недвижимости. Арендные ставки в таблице приведены с учетом коммунальных платежей (как правило плюс 100-150 рублей за 1 м² к чистой аренде).

Стоимость продажи приведена для зданий, находящихся в удовлетворительном состоянии. Нижняя граница – новые здания в строящихся домах с черновой отделкой. Цены на здания, находящиеся в аварийном состоянии не включены в таблицу, так как такие предложения являются не типичными для рынка.

Статистика стоимости аренды и продажи 1 кв.м. коммерческой недвижимости г. Сарова⁷

<i>Наименование</i>	<i>Ср.стоимость, IV кв. 2015 г.</i>	<i>Верх. граница</i>	<i>Ниж. граница</i>	<i>Ср.стоимость, 1 кв.м. на декабрь 2022 г., руб.</i>	<i>Верх. граница</i>	<i>Ниж. граница</i>
Стоимость аренды (руб/кв.м в месяц)⁸						
Офисы	500,00	900,00	250,00	470,00	700,00	250,00
Торговая	750,00	1500,00	350,00	500,00	1500,00	350,00
Производство/склады	210,00	350,00	70,00	205,00	350,00	100,00
Стоимость продажи (руб/кв.м)						
Офисы	42000,00	60000,00	24000,00	60000,00	90000,00	50000,00
Торговая	48000,00	70000,00	26000,00	60000,00	98000,00	50000,00
Производство/склады	17500,00	30000,00	5000,00	25000,00	40000,00	15000,00

Наиболее сильно на размер арендной платы влияет расположение объекта. Чем выше поток потенциальных покупателей, тем выше арендная плата. За одинаковые по качеству помещения могут просить аренду, различающуюся до двух раз.

Для помещений, пригодных для использования под офисы в неспециализированных зданиях, рыночная арендная ставка с учетом коммунальных платежей находится в диапазоне от 300 до 600 рублей за 1 м² в месяц с учетом коммунальных платежей (от 120 рублей без коммуналки), в зависимости от места расположения, качества внутренней отделки, площади помещения, расположения помещения в здании.

При этом по ставке 500-600 рублей за 1 м² в месяц предлагаются офисы в современных специализированных офисных зданиях в районе улицы Курчатова, Московской, Герцена.

На размер арендной платы для помещений, приспособленных для торговли, оказывает значительное влияние наличие отдельного входа. При наличии отдельного входа стоимость аренды возрастает на 5-10%. Для офисных помещений это параметр менее значим.

Размер помещения практически не влияет на арендную плату. Исключение – «якорные» клиенты, занимающие от 50% площадей. Для таких клиентов Арендодатель, как правило, готов сделать скидку от 10%

⁷ Цены предложений. Данные агентств недвижимости города (ЗАО «Агентство недвижимости ФСР» т.97-525, АН «Саровский центр услуг»), средств массовой информации (газеты «Новый город», «Городской курьер», «Бизнес-Курьер» 2012 г.в.), на основании договоров ООО «Альянс-Саров» (т.3-42-59), ИП Вилков А.С. (т. 5-78-72), ЗАО «АСС» (т.4-15-37).

⁸ По системе «все включено».

Для помещений, пригодных для использования под производство и склады, рыночная арендная ставка с учетом коммунальных платежей находится в диапазоне от 100 до 350 рублей за 1 м² в месяц, в зависимости от места расположения, отопления, площади помещения, подъезда к зданию, наличия парковки и т.д. Причем, наиболее значимым являются факторы расположения и отопления. Разница в размере арендной ставки для помещений, имеющих отопление и без такового, может достигать 50%. То же самое и с удобством расположения помещений.

Так же следует отметить, что в сегменте производственных и складских помещений имеется явное преобладание предложения над спросом. В своем большинстве спросом пользуются относительно небольшие помещения площадью до 1000 м². Более крупные производственно-складские помещения спросом практически не пользуются, и арендная ставка по таким помещениям может находиться на уровне экономической целесообразности содержания помещения, так как продажа таких помещений в условиях закрытости города Саров маловероятна. Помещения, находящиеся на режимных территориях (доступ на территорию только по специальным пропускам) интересны лишь ограниченному кругу потенциальных инвесторов.

Сектор гостиничной недвижимости – достаточно новое направление на рынке нежилой недвижимости города Саров. В 2019-2022 году в городе Саров появилось два новых специализированных здания гостиниц: на улице Гагарина и на улице Павлика Морозова. Это говорит о том, что данный сектор недвижимости востребован и расширяется. Особенность сегмента рынка гостиничной недвижимости в г.Саров является то, что он практически полностью ориентирован на иногороднего потребителя.

На сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости Сарова отмечается застой. Наиболее развиты рынки торговой и офисной недвижимости, но лидером является торговая недвижимость, что объясняется тем, что совсем недавно это был самый динамично развивающийся сектор рынка недвижимости г. Сарова.

Предложения по аренде торгово-офисных помещений в окрестностях города Саров достаточно редки. При этом следует отметить, что арендные ставки в соседних с городом Саров населенных пунктах и районных центрах, сопоставимы с арендными ставками на аналогичные помещения в городе Саров. Связано это в первую очередь с дефицитом подобных помещений в небольших населенных пунктах.

7.4.Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.

На дату проведения оценки, на рынке коммерческой недвижимости в г.Саров наблюдаются кризисные явления. Количество предложений к продаже и к аренде за прошедший календарный год значительно снизилось. Связано это с крайне низким интересом к коммерческой недвижимости в городе Саров. Как следствие этого, цены предложений к продаже, а так же предложений к аренде практически не меняются в течение последних 2 лет. Оценщик прогнозирует, что застой на рынке коммерческой недвижимости будет продолжаться весь 2022г. Кроме того, оценщик полагает, что кризисные явления будут углубляться.

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.

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 7.5 настоящего отчета проведен анализ предложений объектов из сегмента объекта оценки.

Описание аналогов содержится в приложении № 3.

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. 315, 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 расположение. Объект оценки, а так же объекты-аналоги №1, №3 и №5 расположены в промышленной части города. Объекты-аналоги №2 и №4 расположен в культурном и историческом центре города. Корректировка применена по информации

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 26

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

Корректировка на масштаб. Площадь объекта оценки отличается от площади аналогов. Как правило, стоимость 1 м² в здании большей площади стоит меньше, чем в здании меньшей площади. Корректировка была рассчитана по информации «Справочник оценщика 2021. Производственно-складская недвижимость», стр. 143, таблица 54.

Расчеты проводились по формуле:

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

где:

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

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

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

k – коэффициент торможения (-0,132).

полная версия

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь по различным категориям городов

Таблица 54

Категории городов	Продажа		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более	-	-	-

Расчет корректировки проведен в таблице ниже.

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь дома, м ²	280,60	250,00	4 415,00	203,90	59,00	1 080,00
Корректировка на размер		0,985	1,439	0,959	0,814	1,195

Корректировка на наличие отопления. Наличие отопления – важный фактор в установлении цены за объект недвижимости. У объектов-аналогов №4 и №5 нет отопления. У объекта оценки и остальных объектов есть отопление. Корректировка применена по информации «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость». часть 2, стр.182, табл.84.

Таблица 84

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,29
	отопление отсутствует	0,77	1,00

Корректировка принята в размере 1,29.

Корректировка на материал стен. Материал из которого сделаны стены здания оказывает влияние на его срок эксплуатации и стоимость эксплуатации. Следовательно этот параметр отражается и на цене объекта недвижимости. У объекта оценки и объектов-аналогов №1-№4 стены капитальные. У объекта-аналога №5 стены металлические. Размер корректировки принят на основе информации из «Справочник оценщика 2021. Производственно-складская недвижимость», стр. 188, т.97.

Таблица 97

усредненные данные по России				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,64
	сэндвич-панели	0,79	1,00	1,30
	металлические	0,61	0,77	1,00

Корректировка принята в размере 1,64.

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 Саров⁹, а так же в селе Дивеево¹⁰, 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.

⁹ АН «Квадратный метр». г.Саров, пр.Мира, д.20. т.(83130) 6-36-18

¹⁰ 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	Аналог №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, пос. Сатис, ул. Парковая, д.1, пом.12,13,14,15	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное	Нижегородская область, г.Саров, ул.Силкина, д.48	Нижегородская область, г.Саров, ул.Дмитрова	Нижегородская область, г.Саров, в районе пр.Мира, 2	Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, 12с12
Источник информации	Объект оценки	www.kolsar.info (приложение 3)	www.avito.ru (приложение 3)	www.kolsar.info (приложение 3)	www.usp.ru (приложение 3)	www.kvartela.ru (приложение 3)
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость объекта, руб.	-	7 100 000,00	72 172 000,00	6 000 000,00	1 500 000,00	5 900 000,00
Стоимость 1 м ² , руб.	-	28 400,00	16 347,00	29 426,19	25 423,73	5 462,96
Общая площадь, кв.м	280,60	250,00	4 415,00	203,90	59,00	1 080,00
Состояние помещений	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Канализация, электричество, вода	Электричество	Электричество
Описание		отдельно стоящее производственное здание на земельном участке	отдельно стоящее производственное здание на земельном участке	отдельно стоящее производственное здание на земельном участке	отдельно стоящее здание на земельном участке	отдельно стоящее складское здание ангарного типа
Корректировка на торг	-	0,827	0,950	0,827	0,900	0,950
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	23486,80	15529,65	24335,46	22881,36	5189,81
Расположение	Промышленная зона (VI)	Промышленная зона (VI)	Центр города (I)	Промышленная зона (VI)	Центр города (I)	Промышленная зона (VI)
Корректировка на расположение		1,000	0,77	1,000	0,77	1,000

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		23486,80	11957,83	24335,46	17618,64	5189,81	
Состояние отделки	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		23486,80	11957,83	24335,46	17618,64	5189,81	
Корректировка на масштаб	-	0,985	1,439	0,959	0,814	1,195	
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	23 131,53	17 204,25	23 331,09	14 340,93	6 200,35	
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет	
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,29	1,29	
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		23 131,53	17 204,25	23 331,09	18 499,80	7 998,45	
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	металлические	
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,64	
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		23 131,53	17 204,25	23 331,09	18 499,80	13 117,46	
Приведение к площади объекта оценки*, руб.	-	6 490 707,31	4 827 511,43	6 546 703,96	5 191 044,51	3 680 759,57	
Рейтинг		0,217	0,200	0,217	0,183	0,183	
Итоговая стоимость объекта, руб.		5 417 000,00					

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления и НДС), составляет: **5 417 000,00 (Пять миллионов четыреста семнадцать 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 рыночной стоимости объекта оценки, оценщик использовал следующую формулу:

$$V = CF \times R$$

Где:

V – рыночная стоимость объекта оценки.

CF – годовая арендная ставка на дату оценки.

R – валовой рентный мультипликатор¹¹.

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).

¹¹ Валовой рентный мультипликатор - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости

Для расчета стоимости объекта оценки, использовались следующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка принята по итогам переговоров с арендодателями.

Корректировка на НДС. Исходя из выбранной методики расчетов, денежные потоки от объекта оценки должны включать в себя все налоги. В предложениях по объектам-аналогам №1 и №2 указана «чистая аренда» без НДС арендодателя. Поэтому для объектов-аналогов №1 и №2 корректировка составит **1,20**.

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	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
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.Силкина, 48
Источник информации	Сайт www.kolsar.info (Приложение №3)	Сайт www.kolsar.info (Приложение №3)	Сайт www.kvartelia.ru (Приложение №3)	Сайт www.avito.ru (Приложение №3)
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	март 2023	март 2023	март 2023	март 2023
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Аренда в месяц за все, руб.			18000	
Стоимости аренды 1 м², руб.	178,00	178,00	180,00	250,00
Общая площадь, кв.м	556,00	596,50	100,00	1 200,00
Состояние объектов	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
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 торго	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка на торг	1,000	1,000	0,950	0,950

<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>	-	178,00	178,00	171,00	237,50
<i>НДС</i>		Не включен	Не включен	Включен	Включен
<i>Корректировка на НДС</i>		1,20	1,20	1,00	1,00
<i>Стоимость аренды 1 м² с учетом корректировки, руб.</i>		213,60	213,60	171,00	237,50
<i>Приведение стоимости аренды к площади объекта аренды, руб.</i>	-	59 936,16	59 936,16	47 982,60	66 642,50
<i>Рейтинг</i>		0,250	0,250	0,250	0,250
<i>Итоговая стоимость объекта, руб.</i>		58 620,00 в месяц			
<i>Годовая аренда, руб.</i>		703 440,00			

11.3. Расчет валового рентного мультипликатора.

Валовой рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объекта недвижимости, измеренный в годах.

В рамках настоящего отчета значение валового рентного мультипликатора взято по информации из «Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.108, таблица 54.

Значения валового рентного мультипликатора недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов	7,44	7,08	7,79

Значение мультипликатора принято в размере 7,44.

Справочное значение было определено на основании статистических данных о рыночных ценах предложений и арендных ставках объектов производственно-складского назначения.

11.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводится по формуле указанной в п.11.1:

$$V = CF \times R$$

Выше были рассчитаны годовая арендная ставка и валовый рентный мультипликатор. Подставляя расчетные значения в указанную выше формулу, получаем:

$$V = CF \times R = 703440,00 \times 7,44 = 5234000,00 \text{ рублей}$$

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

5 234 000,00 (Пять миллионов двести тридцать четыре тысячи) рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

Сравнительный подход – 5 417 000,00 рублей
Доходный подход – 5 234 000,00 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:

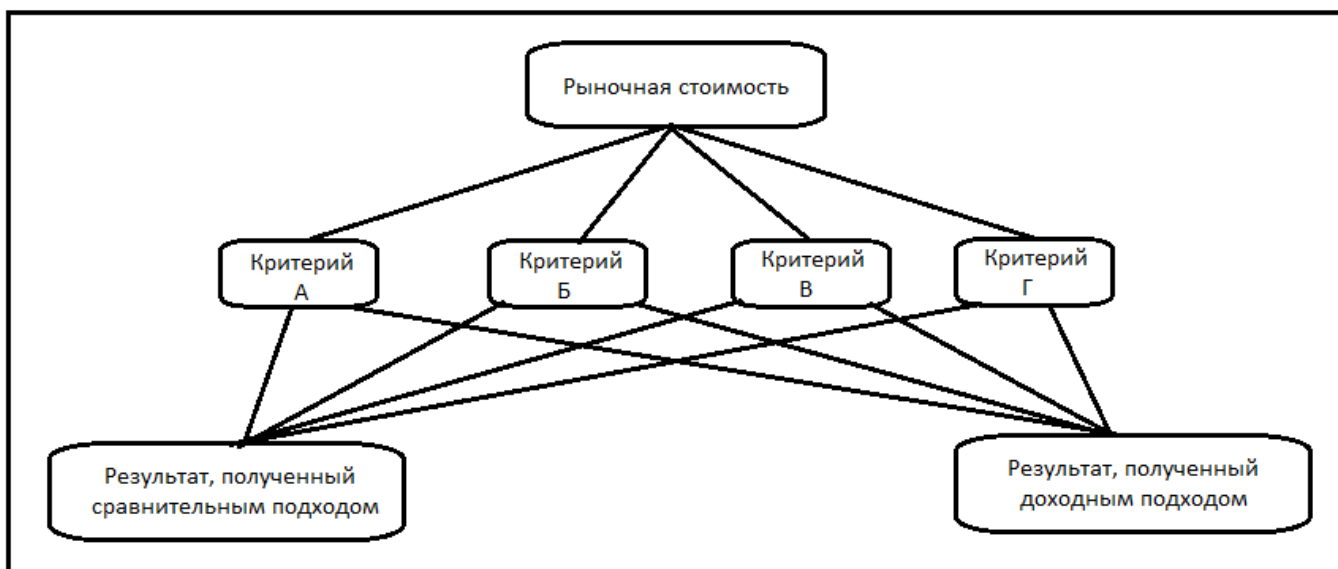
А - возможность отразить действительные намерения сторон;

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 значения весов каждой альтернативы.

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

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

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значение приоритетов критериев:

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

Выявление весов альтернатив по критерию А

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый вес подхода
	Сравнительный	Доходный		
<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

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый вес подхода
	Сравнительный	Доходный		
<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

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

Выявление весов альтернатив по критерию Г

Подходы	Подходы		Вес подхода	Нормируемый вес подхода
	Сравнительный	Доходный		
Сравнит. подход	1,000	2,000	1,414	0,667
Доходный подход	0,500	1,000	0,707	0,333
			2,121	1,000

Рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода:

	Критерии				Итоговый вес подхода ¹²
	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 стоимость ¹³ , руб.
	Сравнит.	Доходный	Сравнит.	Доходный	
Нежилое здание	5 417 000,00	5 234 000,00	0,503	0,497	5 326 000,00
Суммарная стоимость, руб.					5 326 000,00

¹² Итоговый вес подхода рассчитывается как сумма произведений веса соответствующего критерия на соответствующий вес подхода по этому критерию.

¹³ С учетом округления.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
нежилого 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:**

5 326 000,00 (Пять миллионов триста двадцать шесть тысяч) рублей

Оценщик

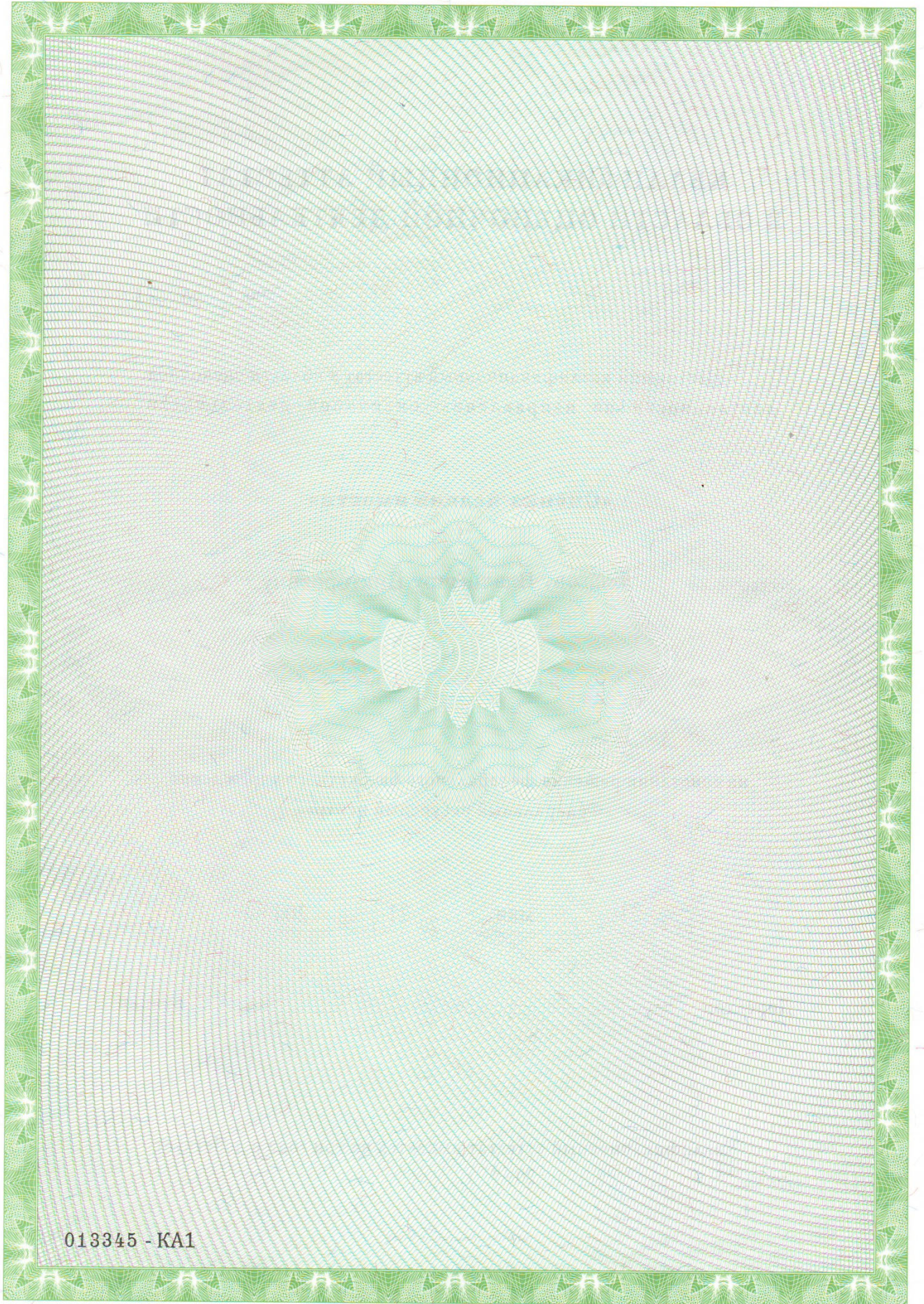


14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
12. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
13. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
14. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" .
15. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
20. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
21. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
22. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2021 г.
24. «Справочник оценщика недвижимости-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.
25. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
26. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
27. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
28. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
29. 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

ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/500006/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Саров

«20» октября 2022 г.

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

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 5619/20Н 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 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

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

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

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика.

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

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

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

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

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

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

СТРАХОВОЙ РИСК

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения

Страховщик: 132000, Саров, ул. Шолохова, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Страхователь:

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

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

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

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

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

**ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК
РАЗРЕШЕНИЯ
СПОРОВ**

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

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ
ПОЛОЖЕНИЯ**

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»**

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел:(831) 202-42-02
р/с 40701810301850000366
к/с 30101810200000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 044525593
КПП 752501001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени СТРАХОВЩИКА



**СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович**

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

*Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен*

/Благов В.В./

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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ
Владимир Викторович
ИНН 525400215937

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

(Ф.И.О. заявителя (или полное наименование организации))

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая

(выдана по членству в саморегулируемой организации оценщиков)

организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

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

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан Бологовы Людмиле Дмитриевне

в том, что она (а) с 22 февраля 2002 г. по 31 мая 2002 г. прошла (а) профессиональную переподготовку по направлению Менеджмент в сфере интернет-поставки товаров в соответствии с квалификационными требованиями к готовке руководителей кадров (МКОС НКЯС) по программе «Профессиональная оценка и аккредитация объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная комиссия решением от 10.06.2002 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Бологовой Людмилы Дмитриевны на занятие профессиональной деятельностью в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

(Подпись)



Издан в г. Новосибирск от 2002 г.

ДП № Р/рег.ст. 2001

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 718

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ
с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

за время обучения сдана(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



Ректор
И.В. Ежеская

А.О. Грудинский
И.В. Ежеская

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


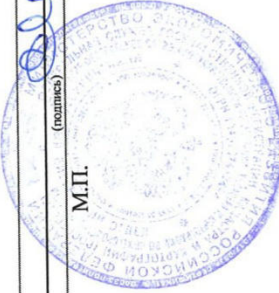
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 18.09.2017	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
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		Цыбульнина Е. И.	
(полное наименование должности)		(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

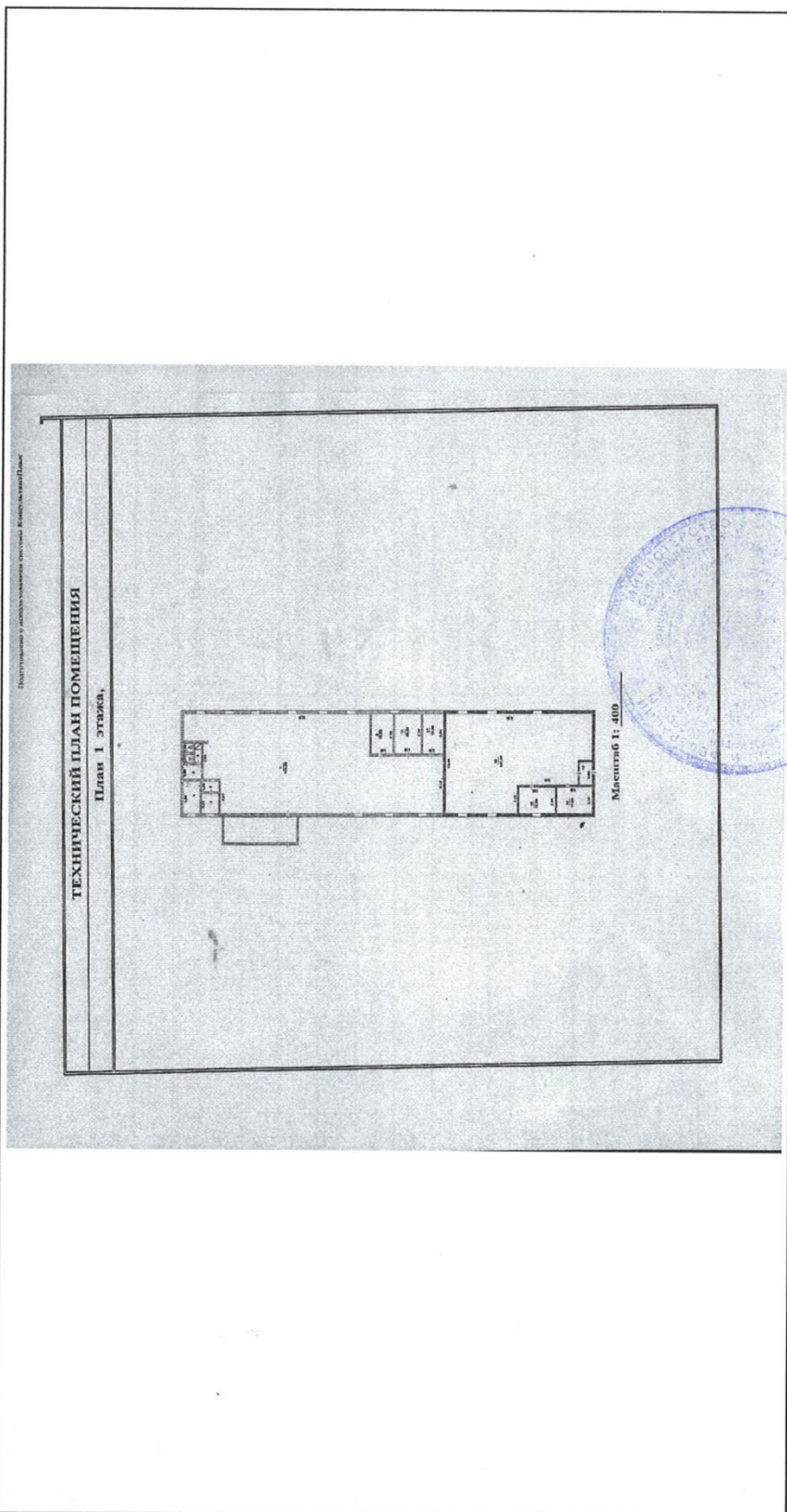
Помещение <small>(или объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
18.09.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	52:55:0100009:4223
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование - Дивеевский район Нижегородской области
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 <small>(полное наименование должности)</small>	 Цыбулынина Е. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П. 

Раздел 5

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: _____
 данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ - ГР Е. И. Цыбуцынина

Технический паспорт на нежилое здание

Адрес:

Район **Дивеевский**
Населенный пункт **п.Сатис**
Улица **Парковая**
Дом № **1**
Литер дома **«А4»**

Наименование : **Котельная**

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					3668	

Составлен по состоянию на 04 ноября 2005 г.

Директор филиала

5-12 PS



Егоров Г.Г.

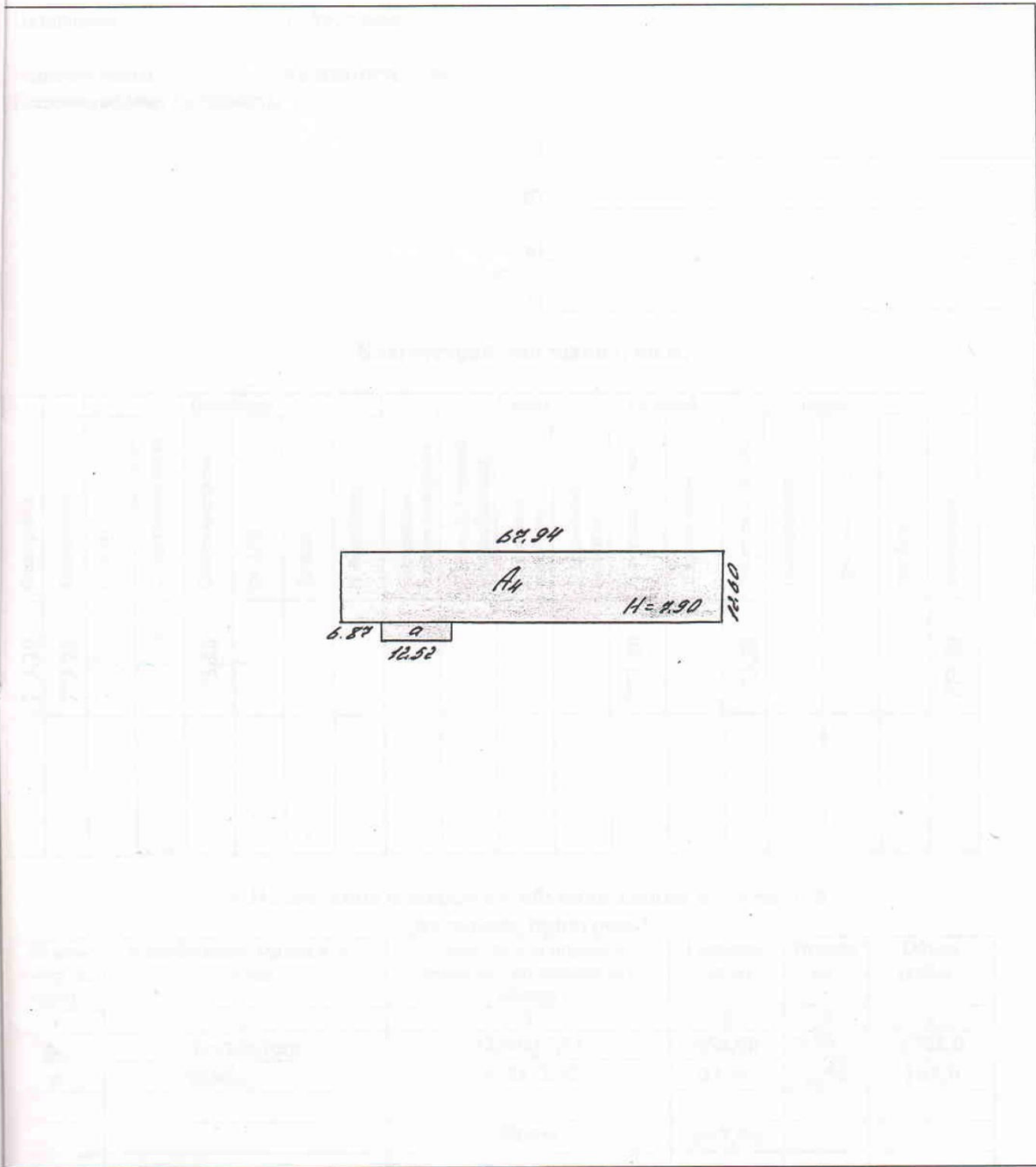
1. Регистрация прав собственности

(реестровый №)

Фонд нежилой

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5

I. План застройки



Назна
Испо:
Коли:

Водопрвод

773,20

№
лит
п.

II. Экспликация 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	Канализация	Отопление						Центральное горячее водоснабж.	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты				
		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
А4	котельная	12,60x67,94	856,00	7,90	6762,0
а	тамбур	3,35x12,52	41,90	2,50	105,0
		Итого:	897,90		

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

литера **A4** 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 %	Произв. % 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		3	1	3				
	Внутренняя отделка а) стены б) потолок Лестницы, входы	Побелка известк. побелка							

№

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:

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

VIII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Стены и перегородки		Кирпич			
Перекрытия		Дощатое			
Крыша		Шифер			
Полы		Бетон			
Проемы		Деревянные			
Отделочные работы					
Электроосвещение		Имеется			
Прочие работы					
ИТОГО:			100	100	100
Формула подсчета площади и объема	Литера				
Фундаменты					
Стены и перегородки					
Перекрытия					
Крыша					
Полы					
Проемы					
Отделочные работы					
Электроосвещение					
Прочие работы					
ИТОГО:			100	100	
Формула подсчета площади и объема					

Литера	Наименование

Согла состав

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента на:						Стоим. измерителя с поправкой	Коллич., объем м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в руб.	Износ %	Действительная стоимость
					Удельный вес	Климат. район	Ценностный коэф.								
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
котельная	Согласно сведениям об объекте федерального недвижимого имущества, балансовая стоимость составляет 8604,4 тыс. рублей														

«17»
 « »
 « »
 Дата о
 Обсле
 Провер
 Утверд

XII. Ограждения и сооружения

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

XIII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служеб.постройки		Сооружения		всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
Согласно сведениям об объекте федерального недвижимого имущества, балансовая стоимость составляет 8604,4 тыс.руб.								

«17» ноября 2005 г.
 « » 200 г.
 « » 200 г.

Исполнил
 Проверил
 Утвердил



(Луконькина Т.В.)
 (Зуйкова Г.А.)
 (Егоров Г.Г.)

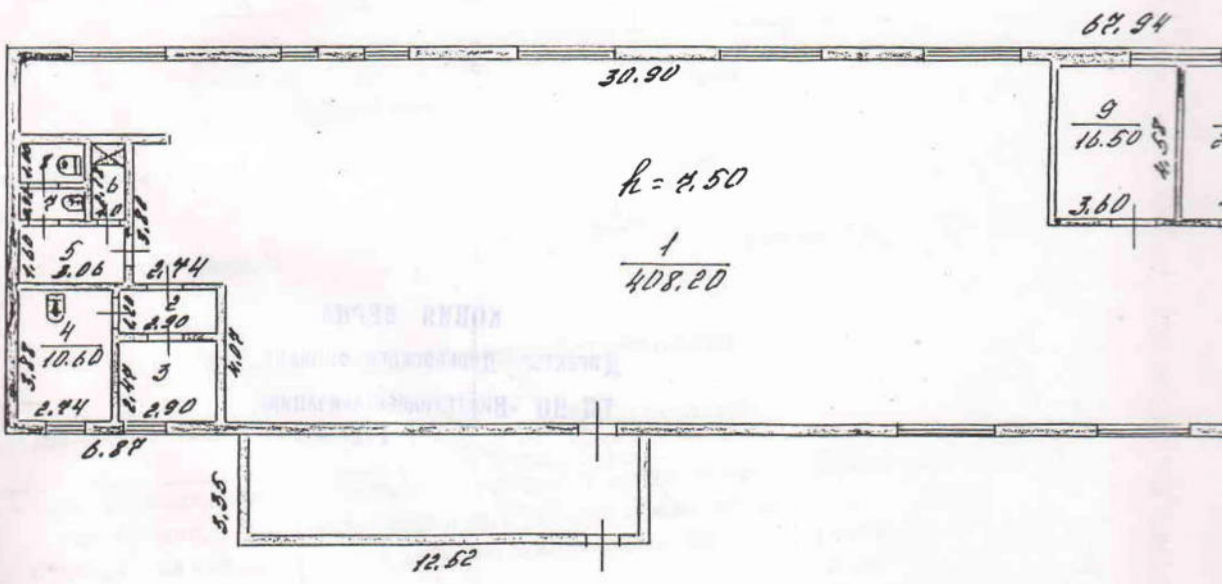
XIV. Отметка о последующих обследованиях

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

Экспликация

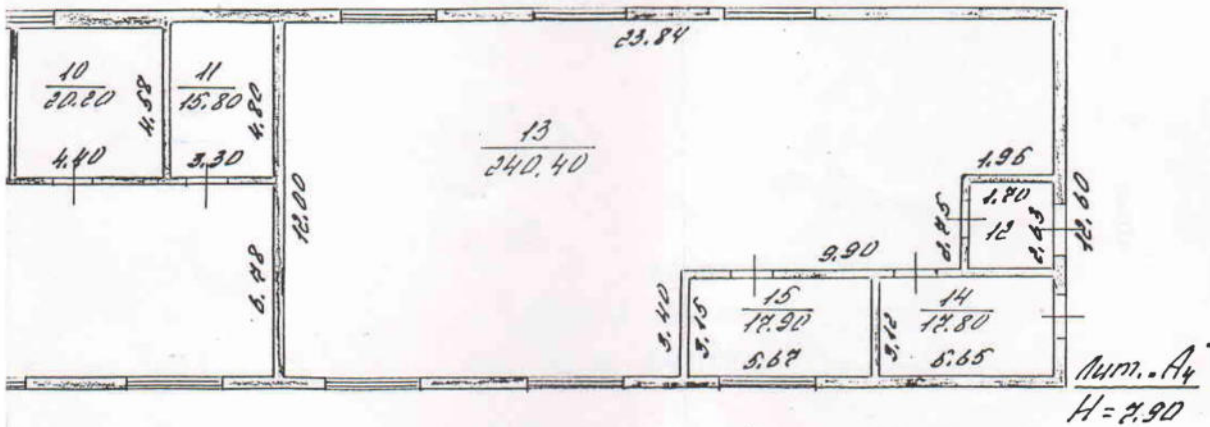
к поэтажному плану **Котельная**
расположенного в п.Сатис по улице Парковая № 1

Литер	Этаж	№ квартир, помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Высота
						Общая площадь	Производств.		Основная	Вспомогательная	СК Л	
							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				



Литер

. А₄



Дзевоский филиал ГУП НО "Техтехинвентаризация"			инв № 3165
Инвентаризация помещений			М 1:200
а. в. т. и. с. ул. Парковая дом № 1			
дата	выполнил	Ф.И.О.	подпись
14.11.05	Исмаилов	Виктор	Исмаилов

Лист 4 из 4

ОШНУРОВАНО
СДЕЛНО ПЕЧАТЬЮ

НА 9 ЛИСТАХ

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР ДИВЕЕВСКОГО ФИЛИАЛА

ГП НО «НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

Г. Г. ЕГОРОВ



17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Предложения к аренде (аналоги для доходного подхода)

Аналог 1,2

<https://kolsar.info/forum/viewtopic.php?f=105&t=483182>



Главная Ссылки FAQ Правила

Регистрация Вход

Список форумов < Барахолка < Предпринимательство

Поиск...

Аренда нежилых помещений в МУП "Товарная база"

Сообщений: 1 • Страница 1 из 1

ОТВЕТИТЬ

Автор	Сообщение
Lenal	<p>№ 0 11 ноя 2022 14:32</p> <p>МУП «Товарная база» сдает в аренду помещения, части помещений от 178 руб. за 1 кв.м. под производство, склад, офис и другие виды деятельности (возмещение коммунальных расходов отдельно по факту потребления).</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Юности, д. 5, корпус 1, м-н "Дежурный". Площадь (кв.м.): 45,6; 100,0. Назначение: магазин, офис, студия, склад. Технические характеристики: пристрой девятиэтажного жилого дома, полы плиточные, внутренняя отделка простая, центральные коммуникации (свет, отопление, вода, канализация).</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 9. Площадь (кв.м.): 75,0. Назначение: офис, склад, производство. Технические характеристики: кирпичное здание с автозакадой, отапливаемое, центральные коммуникации (свет, отопление, вода и канализация - общие), высота потолка 3,5 м, огороженная территория, подъездные пути - асфальт.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 9, строение 2. Площадь (кв.м.): 23,7; 25,7; 29,5; 30,5. Назначение: склад, производство. Технические характеристики: кирпичное здание с автозакадой, бетонные полы, высота потолка 2,5 м, отапливаемые сухие склады, центральные коммуникации (свет, отопление, вода и канализация - общие), огороженная территория, подъездные пути - асфальт.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 9, строение 5. Площадь (кв.м.): 140,0. Назначение: склад, производство. Технические характеристики: кирпичное здание с автозакадой, бетонные полы, высота потолка 3 м, отапливаемые склады, центральные коммуникации (свет, отопление, вода и канализация - общие), огороженная территория, подъездные пути - асфальт.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 9, строение 6. Площадь (кв.м.): 25,2; 92,4; 158,3. Назначение: склад, производство. Технические характеристики: кирпичное здание с автозакадой, бетонные полы, высота потолка 2,5 м, отапливаемые сухие склады, центральные коммуникации (свет, отопление, вода и канализация - общие), огороженная территория, подъездные пути - асфальт.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 9, строение 8. Площадь (кв.м.): 1 этаж - 400,0; 2 этаж - 7,0; 50,0; 140,0. Назначение: офис, склад, производство. Технические характеристики: кирпичное здание (1,2 этаж) с автозакадой, бетонные полы, высота потолка 3,5 - 7 м, отапливаемые сухие склады, центральные коммуникации (свет, отопление, вода и канализация - общие), огороженная территория, подъездные пути - асфальт.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 9, строение 24. Площадь (кв.м.): 80,0. Назначение: гараж, склад. Технические характеристики: кирпичное здание с автозакадой, бетонные полы, высота потолка 7 м, неотапливаемые сухие склады, центральные коммуникации (свет, вода и канализация - общие), огороженная территория, подъездные пути - асфальт.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 11, строение 4. Площадь (кв.м.): 80,0 - часть помещения. Назначение: гараж, склад. Технические характеристики: кирпичное неотапливаемое здание, бетонные полы, смотровая яма, металлические ворота, потолка 2,5 м, центральные коммуникации (свет), огороженная территория, подъездные пути - асфальт.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 11, строение 19. Площадь (кв.м.): 80,0 - часть помещения. Назначение: гараж, склад, производство. Технические характеристики: кирпичное здание, бетонные полы, металлические ворота, огороженная территория, подъездные пути - асфальт.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Железнодорожная, д. 13. Площадь (кв.м.): 65,8. Назначение: гараж, склад, производство. Технические характеристики: кирпичное неотапливаемое здание, деревянные перекрытия, бетонные полы, металлические ворота, центральные коммуникации отсутствуют.</p> <p>Площадь (кв.м.): 29,1; 55,1; 65,7. Назначение: гараж, склад, производство. Технические характеристики: кирпичное неотапливаемое здание, деревянные перекрытия, бетонные полы, центральные коммуникации отсутствуют.</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Димитрова, д. 62, строение 5. Площадь (кв.м.): 41,3. Назначение: склад, производство. Технические характеристики: кирпичное здание, центральные коммуникации (свет, отопление, вода и канализация - общие).</p> <p>Адрес объекта недвижимости: ул. Димитрова, д. 62, строение 6. Площадь (кв.м.): 1 377,5. Назначение: гараж, склад, производство. Технические характеристики: кирпичное неотапливаемое здание, железобетонные перекрытия, бетонные полы, коммуникации отсутствуют, возможно подключение.</p> <p>Справки по телефону: 8 (83130) 9-81-40, 9-81-41 или оставьте заявку по адресу электронной почты: info@tovbaza.ru.</p> <p>Тема поднялась пользователем Lenal 11 ноя 2022 14:32.</p>

ОТВЕТИТЬ

Сообщений: 1 • Страница 1 из 1

Вернуться в «Предпринимательство»

Перейти

КТО СЕЙЧАС НА КОНФЕРЕНЦИИ

Сейчас этот форум просматривают: нет зарегистрированных пользователей и 1 гость

Список форумов

Пользователи

Удалить cookies Часовой пояс: UTC+03:00

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

Вверх







Аналог 3

<https://kvartelia.ru/sarov/sdam/proizvodstvennaya-ploschad-100-m-yuzhnoe-shosse-12s12-3380265>


КВАРТЕЛИЯ Войти

Саров / Сдам / Производственные площади / Объявление №3380265


РЕКЛАМА www.avito.ru

 2 088 288 Р Комплекс зданий, 424,8 м² + зу 1174,0 м²	 8 297 837 Р Кузнечный цех, 1298,6 м² + зу, 2 075 м²	 6 000 000 Р Самый центр города продажа как 50 м²
 950 000 Р Свободного назначения, 333 м²	 24 000 000 Р Холодный склад, 987 м²	 1 700 000 Р Здание свободной назначенной, 233 м² З.У. 973м2

Производственная площадь, 100 м² 18 000 Р в месяц
Нижегородская область, Саров, Южное шоссе, 12с12 Без залога

 Вадим +7(908)762-03-08

[Обратный звонок](#) [Написать сообщение](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)



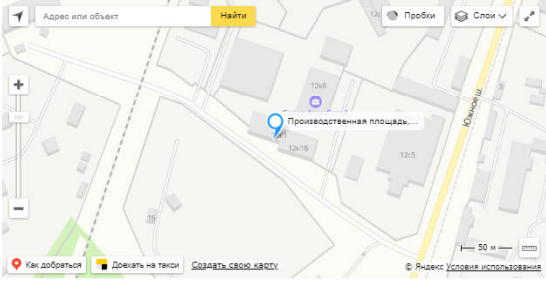
Описание

Помещения под производство, склад, офис площадью от 100 до 360 кв. м в отдельно стоящем одноэтажном здании площадью 2650 кв. м. на земельном участке 1 га. Стоимость 180 руб. кв. м. Вода, электричество 220, 380 В, отопление. Каждое помещение имеет отдельный вход, есть большие ворота, кран-балки. В цокольном этаже имеются 3 неотапливаемых сухих помещения по 100 кв. м под склад по 70 руб. кв. м. Возможно использование земельного участка для складирования материалов, стоянки автотранспорта и спецтехники. Возможна продажа как помещений, так и здания целиком.

Параметры объекта

Площадь: **100 м²**

Расположение на карте



Отзывы

Отзывов еще нет

[Написать отзыв](#)

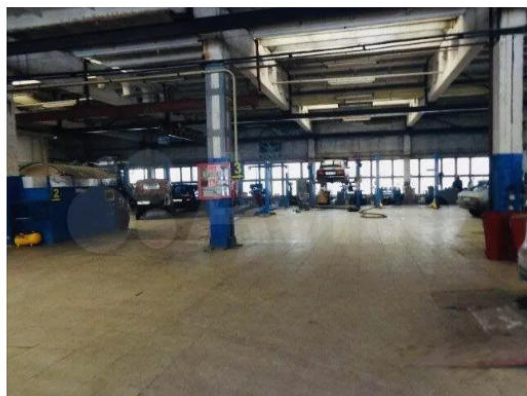
Отчет об оценке №190423/01 от 19 апреля 2023 г.

Стр.69

Саров · Сдам · Производственное помещение

Производство, 1200 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 1200 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

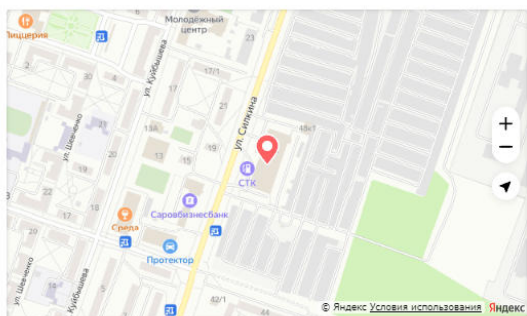
Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Нижегородская область, Саров, ул. Силкина, 48

Скрыть карту

**Описание**

В аренду предлагается помещение свободного назначения площадью 1200 кв.м. Помещение расположено в городе Саров по адресу: ул. Силкина, 48, на 1 этаже трехэтажного здания общей площадью 4415 кв.м. на земельном участке площадью 8714 кв.м. Все имущество находится в собственности. Может подойти для организации магазина строительных материалов, склада.

✓ Основные преимущества:

- ✓ Отличная транспортная развязка
 - ✓ Удобный подъезд, подходит для грузового транспорта
 - ✓ Большая парковка на 100 м/м. На территории организована действующая платная автостоянка площадью 4 267 кв.м.
 - ✓ Удачное географическое расположение объекта, развитая инфраструктура
- Возможно размещение наружной рекламы на фасаде здания и внутри помещений.

О здании

Тип здания: административное здание

Количество парковочных мест: 100

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

250 Р**В месяц за м²**250 Р в месяц за м², без залога

8 958 727-75-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

НИЖЕГОРОДЕЦ

Компания

Завершено 7 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

250 Р**В месяц за м²**250 Р в месяц за м², без залога

8 958 727-75-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

НИЖЕГОРОДЕЦ

Компания

Завершено 7 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

№ 2459892234 · 15 ноября в 05:19 · 617 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Предложения к продаже (аналоги для сравнительного подхода).






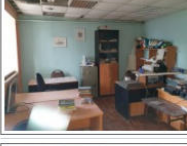



Аналог 1.

<https://kolsar.info/forum/viewtopic.php?f=105&t=542464>

КОЛСАР
Главная Ссылки FAQ Правила Регистрация Вход
Список форумов < Барахолка < Предпринимательство Поиск...

Продам производственное помещение Южное шоссе Сообщений: 2 • Страница 1 из 1

Отвечить Поиск в теме...

Автор	Сообщение
Капитал-Недвижимость 	<p>№ 0 16 июн 2021 13:30</p> <p>Продам производственное помещение Южное шоссе, площадь 250 кв.м, три отдельных входа, котельная с 2 котлами отопления, вода, электричество, есть помещения: для производства, под офис, раздевалка на 16 человек, навес с подключенным оборудованием. Место нахождение: между проходной 3 завода и предприятием "Саровгидромонтаж". Цена 7100000р. Возможна аренда помещения 100 кв.м. Все вопросу по телефонам: 3-15-25, 3-58-70, 8-902-305-55-53</p>      
Капитал-Недвижимость 	<p>№ 1 22 ноя 2022 16:51</p> <p>Земля в аренде</p> <p>ВЛОЖЕНИЯ</p> 

Тема поднималась пользователем Капитал-Недвижимость 22 ноя 2022 16:51.

Отвечить

← Вернуться в «Предпринимательство» Перейти

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

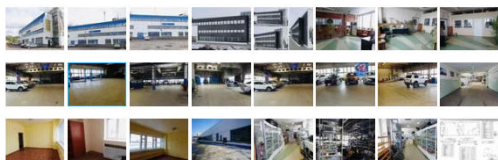
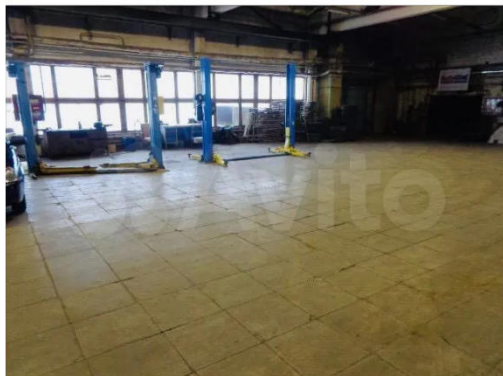
Список форумов Пользователи Удалить cookies Часовой пояс: UTC+03:00

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

Саров · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Здание, 4415 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



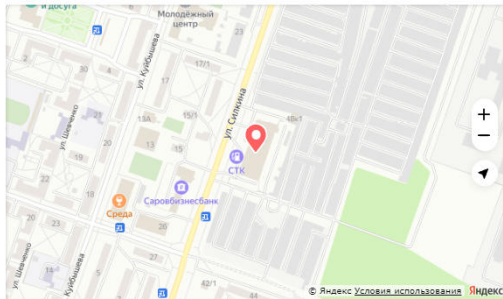
О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 4415 м²
Высота потолков: 9 м
Отделка: офисная

Мощность электросети: 640 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская область, Саров, ул. Силкина, 48 [Скрыть карту](#)



Описание

Продаётся готовый арендный бизнес в городе Саров по адресу: ул Силкина, 48. Город Саров — наукоград, центр атомной отрасли РФ. Население — 100 000 человек, градообразующее предприятие — РФЯЦ-ВНИИЭФ, средняя заработная плата — 100 000 рублей в месяц.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 100

№ 2427926038 - 29 марта в 22:16 - 1643 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

72 172 000 ₽

16 347 ₽ за м²

8 987 084-23-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

НИЖЕГОРОДЕЦ

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

72 172 000 ₽

16 347 ₽ за м²

8 987 084-23-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

НИЖЕГОРОДЕЦ

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

Контактное лицо

Татьяна

Аналог 3.

<https://kolsar.info/forum/viewtopic.php?f=105&t=549895>



Главная | Ссылки | FAQ | Правила

Регистрация | Вход

Список форумов > Барахолка > Предпринимательство

Поиск...

Продаю производственное здание 204 м2, с пристройками, ул. Димитрова

Сообщений: 2 • Страница 1 из 1

Ответить

Автор



Связаться

№ 0 | 15 фев 2022 12:17

Сообщение

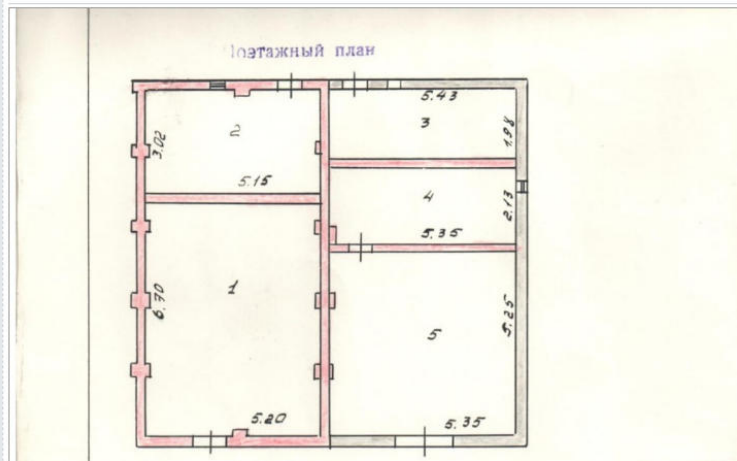
Предлагаем вам рассмотреть интересный вариант для покупки:
Производственное здание (цех металлоконструкций) 203.9 м2, одноэтажное, кирпичное, с навесом и дополнительными пристройками, на земельном участке почти 9 соток. Здание в собственности. Земельный участок в долгосрочной аренде. Недвижимость находится рядом с парком АСС по ул. Димитрова. Отопление электрическим или угольным котлом. Подключено к электросети. Все подробности при осмотре. Ключи у агента, показ в любое удобное время.
Цена 6 млн.

Тел. (908)236-00-95, (930)292-83-91

ВЛОЖЕНИЯ



1 (3).jpg (362,66 КБ) 2205 просмотров



kda

№ 1 | 21 ноя 2022 12:22

Сколько лет до конца аренды? Можно в личку?

Тема поднялась пользователем СЦН, 21 ноя 2022 12:22.

Ответить

Сообщений: 2 • Страница 1 из 1

< Вернуться в «Предпринимательство»

Перейти

КТО СЕЙЧАС НА КОНФЕРЕНЦИИ

Сейчас этот форум просматривают: нет зарегистрированных пользователей и 2 гостя

Список форумов

Пользователи | Удалить cookies | Часовой пояс: UTC+03:00

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

Аналог 4.

<https://sarov.vsn.ru/sale-storage/27101628-59-0-m-1500000-rub-pr-kt-mira>


vsn.ru [Войти](#) [Зарегистрироваться](#) [Подать объявление](#)

Продам производственное складское помещение 59.0 м² город Саров проспект Мира 2
Архивное объявление № 27101628 | Обновлено 24 фев в 20:18 | Просмотров всего 395, сегодня 1

[Пожаловаться](#) [Управлять объявлением](#)

Недвижимость г Саров / Продажа производственных и складских помещений г Саров

цена: 1 500 000 ₽



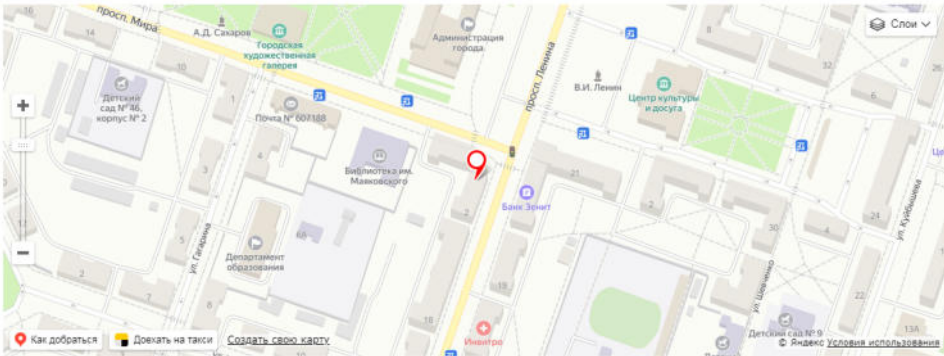
Тентовые ангары под ключ и с гарантией.
Тентовые ангары для вашего бизнеса. Строительство складов и ангаров под ключ!
[Услуги](#) | [Новости](#) | [Контакты](#) | [Наши работы](#)
T tentmax.ru
[Узнать больше](#)

✓ собственник

площадь: 59.0 м.кв.
адрес: г Саров, пр-кт Мира, 2

Описание
Продам нежилое помещение в районе жилого дома пр. Мира, д.2, коммуникации, парковка.

Объявление на карте



Аналог 5.


<https://kvartelia.ru/sarov/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-1080-m-yuzhnoe-sh-12s12-5223622>

КВАРТЕЛИЯ

Войти

Саров / Продам / Помещения свободного назначения / Объявление №5223622

РЕКЛАМА



Купить кроссовер FAW с выгодой 372 000₽ в Автолиге →

Автомобиль будущего уже в Changan AGAT от 1 839 900 ₽! →

Кроссоверы Seryu в кредит от 13 680 руб/мес. →

Помещение свободного назначения, 1080 м²
Нижегородская область, Саров, Южное ш., 12с12

5 900 000 ₽

< Предыдущие объявления

Андрей +7(951)916-08-74

Обратный звонок | Написать сообщение | Написать отзыв | Жалоба



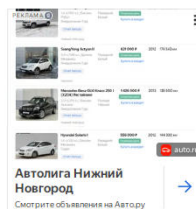
Помещение свободного назначения, 83 м²
7 000 000 ₽

Следующие объявления >



Помещение свободного назначения, 83 м²
7 000 000 ₽

РЕКЛАМА



Автолига Нижний Новгород
Смотрите объявления на Автолиге →

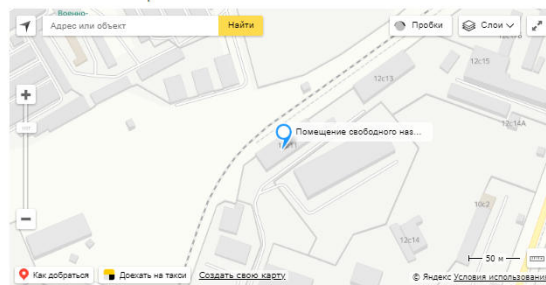
Описание

Здание для производства, автосервиса, склада, офиса. Интернет, телефон, собственная котельная. Земельный участок 2235 кв. м.

Параметры объекта

Площадь: 1080 м²

Расположение на карте



Отзывы

Отзывов еще нет

Написать отзыв