

УТВЕРЖДАЮ



Благов В.В.

02 июня 2022 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Нижегородская область,
Дивеевский район, с.Ивановское, ул.Ивановой, д.26а, кв
встроенное помещение №1,2 в здании.
(кадастровый номер 52:55:0020001:648)

(№ 020622/01)



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: 30 мая 2022 года.

Дата составления отчета: 02 июня 2022 года

г. Саров
2022

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Задание на оценку.....	5
3.2.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	6
3.3.	Применяемые стандарты оценки.....	6
3.4.	Принятые при проведении оценки допущения.....	6
3.5.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	8
3.6.	Сведения о независимости.....	8
3.7.	Заявление о соответствии.....	9
3.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
3.9.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.1.	Основные термины и определения.....	11
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	12
5.3.	Анализ оцениваемых прав.....	13
5.4.	Выбор вида стоимости.....	14
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	Местоположение объекта.....	15
6.2.	Описание объекта оценки.....	16
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	18
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2022г.....	18
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	20
7.3.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	21
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	24
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
10.1.	Методика сравнительного подхода.....	26
10.2.	Выбор аналогов.....	27
10.3.	Выбор единицы сравнения.....	27
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	27
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	29
11.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	32
11.1.	Методика доходного подхода.....	32
11.2.	Расчет денежных потоков.....	32
11.3.	Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).....	39
11.4.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	41
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	43
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	46
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	47
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	48
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	56
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	58

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №16-22 от 31 мая 2022г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости нежилого встроенного помещения (47,7 м²), расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский район, село Ивановское, ул.Ивановой, д.26а, кв встроенное помещение №1,2 в здании.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 30.05.2022 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 30 мая 2022 года составляет¹:**

42 000,00 (Сорок две тысячи) рублей

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

Отчет составлен на 66 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС и всех сопутствующих налогов.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объект недвижимости: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, с.Ивановское, ул.Ивановой, д.26а, кв встроенное помещение №1,2 в здании	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №16-22 от 31 мая 2022г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Встроенное нежилое помещение. Этаж расположения: 1. Этажность здания – помещение расположено в одноэтажном здании. Год постройки дома – 1970 Общая площадь помещения – 47,7 м². Состоит из 2 комнат. Отдельный вход с улицы. Коммуникации – электричество. Отопление печное. Состояние помещения – неудовлетворительное. Нуждается в проведении капитального ремонта.</p>	
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник – Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области (Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости)	
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.	
Ограничения (обременения) прав	Не выявлено	
Инвентарный номер	000000002389	
Балансовая стоимость	167824,72 руб.	
Остаточная стоимость	0,00 руб.	
Дата определения стоимости	30 мая 2022 года	
Дата составления отчета	02 июня 2022 года	
Дата осмотра	30 мая 2022 года.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКССО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Задаaniem на оценку.	
Результаты расчетов		
Результат, полученный Затратным подходом	Не применялся	
Результат, полученный Сравнительным подходом	41 000,00 рублей	
Результат, полученный Доходным подходом	43 000,00 рублей	
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	42 000,00 рублей	

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Задание на оценку

Объект оценки	Объект недвижимости: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, с.Ивановское, ул.Ивановой, д.26а, кв встроенное помещение №1,2 в здании
Информация, идентифицирующая объект оценки	Встроенное нежилое помещение. Этаж расположения: 1. Общая площадь помещения – 47,7 м ² . Коммуникации: электричество. Состояние помещения – неудовлетворительное.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из одного объекта: 1. Нежилое встроенное помещение (1 этаж, общая площадь 47,7 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> 1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 23.01.2022г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Права на объекты оценки: собственность. Вид оцениваемого права: право собственности. Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
Остаточная стоимость объекта на 01.06.2022г.	0,00 руб.
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 30.05.2022г.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №16-22 от 31 мая 2022г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Определение стоимости объекта оценки для принятия собственником решения о продаже.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	30.05.2022
Дата обследования объекта оценки	30.05.2022
Дата составления отчета	02.06.2022
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты

	оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки, способных повлиять на стоимость, не произошло. Предполагается, что после даты оценки, объекты оценки продолжать эксплуатироваться по своему текущему назначению. Остальные допущения имеют общий характер, описаны по тексту настоящего Отчета.
--	--

3.2.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 020522/01

Дата составления отчета об оценке – 02.05.2022 г.

3.3.Применяемые стандарты оценки.

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

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

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

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

3.4.Принятые при проведении оценки допущения.

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

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

информации и приводят ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из Интернета).

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

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

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

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

3.6. Сведения о независимости.

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

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

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

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

3.7.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

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

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 23.01.2022г.

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

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

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

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения.

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

Дисконтирование - процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость при существующем использовании.

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

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

Потребительская стоимость.

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

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

⁵ МСО, п.3.3

⁶ МСО, п.6.1.4.

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

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

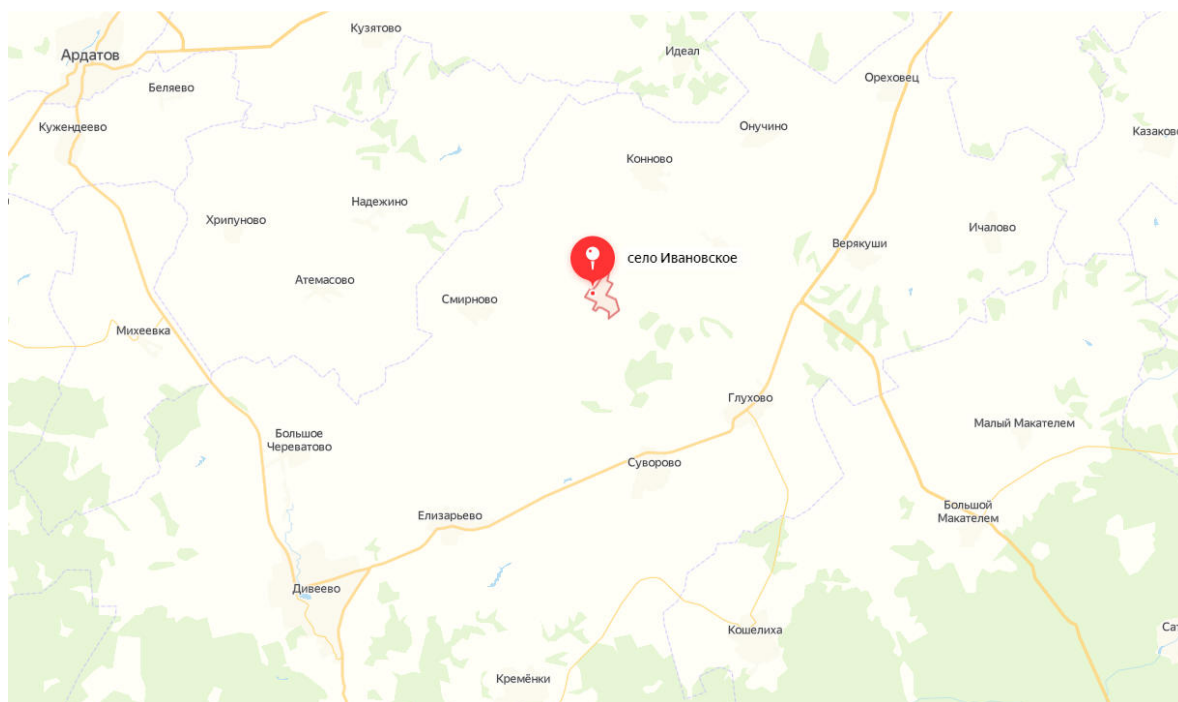
5.4. Выбор вида стоимости

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

⁷ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта.



Нежилое помещение №1,2 расположено в здании по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, село Ивановское, ул.Ивановой, д.26а.

Село Ивановское расположено на расстоянии примерно 20 км. от районного центра – села Дивеево, на северо-восток. Село Ивановское расположено немного в стороне от основных транспортных магистралей.

Село является достаточно крупным населенным пунктом, в развитом сельском хозяйством.

В селе расположены несколько предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции, а так же ряд промышленных предприятий. Здание расположено на южной окраине села.



Район расположения оцениваемого объекта имеет относительно спокойный рельеф без уклона. К зданию ведет грунтовая дорога плохого качества, поэтому к зданию доступ может быть затруднен.

6.2. Описание объекта оценки.

Нежилое встроенное помещение №1,2 расположено в одноэтажном нежилом здании (ранее здание ветлечебницы). Нежилое здание было построено примерно в 1970 году.

Здание кирпичное, перекрытия деревянные утепленные. Фундаменты ленточные бетонные. Кровля – листы шифера. В здании имеется электроснабжение. Отопление в помещении от печи.



Здание



Здание



Здание



Вход в помещение

Нежилое помещение №1,2 состоит из двух смежных комнат.

<i>Параметр</i>	<i>Значение</i>
Кадастровый номер	52:55:0020001:648
Общая площадь, м ²	47,7
Назначение помещения	Нежилое
Этаж	1
Инвентарный номер	000000002389
Балансовая стоимость, руб.	167824,72
Остаточная стоимость, руб.	0,00

Общее состояние комнат неудовлетворительное. В помещении необходимо проведение капитального ремонта с полной заменой отделочного слоя и всех коммуникаций.

При осмотре отмечены трещины в стенах, протечи кровли.

Фотографии объекта оценки.



Комната 1 (большая)



Комната 1 (большая)



Комната 1 (большая)



Комната 1 (большая)



Комната 2



Комната 2

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2022 г.⁸

Промышленное производство

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

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

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

Строительство.

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

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

Розничная торговля

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

⁸ <http://nizhstat.gks.ru/>

В марте 2022 г. оборот розничной торговли на 97,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 2,8% (в марте 2021 г. – 96,7% и 3,3% соответственно).

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

Потребительские цены

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

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

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

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

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

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

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

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

Цены производителей.

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

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

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

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

Уровень жизни населения

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

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

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

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

Занятость и безработица.

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

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

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

Выводы

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

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

7.2.Определение сегмента рынка объекта оценки.

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

7.3. Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

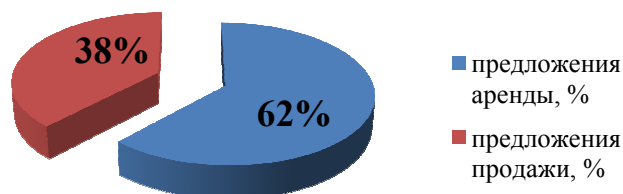


Рис. 1 Структура рынка недвижимости Дивеевского района

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

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

На территории Дивеевского района строительство жилищных объектов, как многоквартирных жилых домов (с привлечением средств инвесторов), так и индивидуального

жилищного строительства ведется в большом объеме и с хорошим качеством. Общее количество жилых многоквартирных домов по району составляет 354 дома.

На момент проведения исследования цены на 1 кв.м. жилой недвижимости в многоквартирных домах старого фонда составили 39 000-46 000 руб., в строящихся домах, домах относительно новых – 36 000-40 000 руб.⁹

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

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

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

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

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

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

На рынке коммерческой недвижимости также преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Стоимость аренды в центре с. Дивеево офисно-торговых площадей составляет на дату оценки 300-450 руб./м² (с учетом коммунальных платежей и НДС), для производственно-складских помещений – 50-150 руб./м².

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

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

⁹ <http://diveevo.olx.ru/>,

Основными формами правоотношений в городе выступают:

- Право собственности на землю;
- Право аренды земли.

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

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

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

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

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

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

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

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

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

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

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

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

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

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

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

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

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

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

Использование доходного подхода для оценки коммерческой недвижимости чаще всего оправданно и необходимо, так как большинство потенциальных инвесторов рассматривают доходность нежилой недвижимости как наиболее важный фактор при принятии решения о покупке такой недвижимости.

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

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

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

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

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

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Методика сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

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

В общем случае, используется следующая формула:

$$I_{X_{OO}} = I_{X_{OA}} \times (1 \pm q)$$

где

$I_{X_{00}}$ - i-я характеристика объекта оценки.

$I_{X_{0a}}$ - i-я характеристика объекта аналога.

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

В соответствии с выпиской об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, «вид объекта недвижимости» - квартира. Теоретически объект недвижимости может использоваться как квартира. Кроме того, покупка квартиры на первом этаже жилого дома и перевод ее в нежилое помещение – реальная альтернатива объекту оценки.

В качестве аналогов для расчетов оценщик использовал предложения к продаже 2-х комнатных квартир на первом этаже в селе Ивановское.

В процессе обследования рынка было отобрано 4 аналога. Описание выбранных аналогов содержится в Приложении №3 к настоящему отчету.

10.3. Выбор единицы сравнения

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

10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

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

Корректировка на торг. Принята по итогам переговоров с продавцами, а так же в соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры», стр.278, табл.157.

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

Таблица 157

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений квартир		
1. Старый фонд	10,1%	8,9% - 11,3%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	7,7% - 9,6%
3. Массовое современное жилье	7,7%	6,8% - 8,6%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	7,7% - 10,4%

Корректировка на наличие балкона/лоджии. Объект оценки не имеет ни балкона ни лоджии. У аналогов есть лоджии. Корректировка применена по информации из «Справочник оценщика недвижимости 2020 Квартиры», стр.207, таблица 96

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,95	0,94 - 0,96

Корректировка на физическое состояние дома. Дом, в котором расположен объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Здания объектов аналогов новее, состояние -

хорошее. Корректировка применена по информации из «Справочник оценщика недвижимости 2020 Квартиры», стр.211, таблица 102.

Матрица коэффициентов

Таблица 102

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,49
	удовл.	0,85	1,00	1,27
	неудовл.	0,67	0,79	1,00

Корректировка на состояние отделки. Отделка объекта оценки нуждается в капитальном ремонте. У аналогов отделка в нормальном состоянии. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры», табл.110, стр.227

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 110

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Корректировка на тип отопления. У объекта оценки отопление – печное. У объектов-аналогов – газовое. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», табл.78, стр.188.

Матрица коэффициентов

Таблица 78

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
	печное	1,10	1,00	0,94	0,93	0,91
	электрическое	1,17	1,06	1,00	0,98	0,96
	газовое	1,19	1,08	1,02	1,00	0,98
	центральное	1,21	1,10	1,04	1,02	1,00

Корректировка на тип канализации. У объекта оценки нет канализации. У объектов-аналогов – центральная канализация. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», табл.90, стр.195.

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,93	0,85
	канализация в виде септика	1,08	1,00	0,92
	центральная канализация	1,17	1,09	1,00

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

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

Расчет рыночной стоимости помещения

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	Нижегородская обл., р-н Дивеевский, с. Ивановское, ул.Ивановой, д.26а, помещение №1,2	Нижегородская обл., р-н Дивеевский, с. Ивановское, ул.Микрорайон, д.9	Нижегородская обл., р-н Дивеевский, с. Ивановское, ул.Микрорайон	Нижегородская обл., р-н Дивеевский, с. Ивановское, ул.Микрорайон, д.3
Источник информации	-	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый
Цена/об. пл./руб.	600000	850000	600000	750000
Возможность торги	есть	есть	есть	есть
Общая площадь, кв.м.	42	45	42	43,2
Стоим. 1 кв. м. общ. пл.-руб.	14285,71	18888,89	14285,71	17361,11
Дата продажи / предложения	май 2022г.	май 2022г.	май 2022г.	май 2022г.
Планировка	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж	1/1	1/2	1/2	1/2
Состояние и уровень отделки	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	хорошее	хорошее
Инфраструктура	Нет	Хорошо развита	Хорошо развита	Хорошо развита
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие балкона/лоджии	Нет	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Стоимость 1 м² общей площади, руб.	-	14285,71	18888,89	14285,71
Корректировка на торг	-	0,904	0,800	0,904
Скорректированная цена 1 м², руб.	-	12914,29	15111,11	12914,29
Наличие балкона/лоджии	Нет	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка на наличие	-	0,95	0,95	0,95

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
балкона/лоджии					
Скорректированная цена 1 м ² , руб.	-	12268,57	14355,56	12268,57	14909,72
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние дома	-	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена 1 м ² , руб.	-	10428,29	12202,22	10428,29	12673,26
Состояние и уровень отделки помещения	Требует капитального ремонта	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка на состояние и уровень отделки		-10345,00	-10345,00	-10345,00	-10345,00
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		83,29	1857,22	83,29	2328,26
Тип отопления	Печное	Газовое	Газовое	Газовое	Газовое
Корректировка на тип отопления		0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		77,46	1727,22	77,46	2165,29
Тип канализации	Нет	Центральная	Центральная	Центральная	Центральная
Корректировка на тип канализации		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		65,84	1468,13	65,84	1840,49
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.	-	3140,44	70030,00	3140,44	87791,50
Рейтинг		0,250	0,250	0,250	0,250
Рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная на основе сравнительного подхода (с учетом округления), руб.		41 000,00			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления и НДС), составляет: 41 000,00 (Сорок одна тысяча) рублей.

11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

11.1. Методика доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Где:

V – рыночная стоимость объекта оценки.

NOI – чистый операционный годовой доход.

R – общая ставка капитализации.

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

11.2. Расчет денежных потоков

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

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

В процессе анализа сегмента рынка, на котором располагается объект оценки, были выбраны 4 аналога. По всем аналогам имеются предложения к заключению договоров аренды (приложение 3).

Для расчета стоимости объекта оценки, использовались следующие корректировки:

Корректировка на торг. Принята по итогам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.462, табл.450.

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	13.1%	14.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.6%	13.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	13.1%	14.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	13.9%	16.1%

Корректировка принята в размере 14,0% (среднее значение).

Корректировка на НДС. Для проведения расчетов необходимо исключить из арендной ставки НДС. При уровне НДС 20%, корректировка равна $1/1,2 = 0,83$.

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в рядовом населенном пункте Дивеевского района. Аналоги расположены в районных центрах. Корректировка принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.73, табл.15.

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам.

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.23	1.38	1.64	2.03
	II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
	III	0.72	0.89	1.00	1.19	1.47
	IV	0.61	0.75	0.81	1.00	1.23
	V	0.49	0.61	0.68	0.81	1.00

Где:

Удельная арендная ставка	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Корректировка на доступ к объекту. Доступ к объекту оценки затруднен, так как отсутствуют подъездные пути с твердым покрытием. Для расчетов использовалась информация из «Справочника оценщика недвижимости 2021. . Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.307, табл.217.

Таблица 217. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Корректировка на физическое состояние здания. Физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки значительно хуже, чем у аналогов. Корректировка принята в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость». стр.259, табл.141.

Таблица 141

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Корректировка на состояние отделки. Отделка объекта оценки нуждается в капитальном ремонте. У объектов-аналогов №2, №4 и №5 так же среднее, «типовая отделка». У объектов-аналогов №1 и №3 отделка улучшенная, «премиум». Корректировка принята в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость». стр.432, табл.408.

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Корректировка на состав арендной платы. По условиям задания на оценку, итоговый результат не должен содержать платежей за коммунальные услуги. Предложения по аренде для аналогов даны с учетом коммунальных услуг. Корректировка принята в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы». стр.51, табл.6.

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Корректировка принята равной 0,741.

Корректировка на тип отопления. У объекта оценки отопление – печное. У объектов-аналогов – газовое. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», табл.78, стр.188.

Матрица коэффициентов

Таблица 78

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
	печное	1,10	1,00	0,94	0,93	0,91
	электрическое	1,17	1,06	1,00	0,98	0,96
	газовое	1,19	1,08	1,02	1,00	0,98
	центральное	1,21	1,10	1,04	1,02	1,00

Корректировка на тип канализации. У объекта оценки нет канализации. У объектов-аналогов – центральная канализация. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», табл.90, стр.195.

Матрица коэффициентов

Таблица 90

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,93	0,85
	канализация в виде септика	1,08	1,00	0,92
	центральная канализация	1,17	1,09	1,00

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

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

Расчет арендной ставки для помещения

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., р-н Дивеевский, с. Ивановское, ул.Ивановой, д.26а, помещение №1,2	Нижегородская обл., с.Дивеево, ул.Арзамасская, 49Б	Нижегородская обл., р.п.Вознесенское, мкр-н Заводской	Нижегородская область, г.Первомайск, ул.Октябрьская, 9	Нижегородская обл., Ардамовский район, р.п.Ардаатов, ул.Суслова, 9	Нижегородская область, р.п.Ардаатов, ул.Ленина, 30А
Источник информации	Объект аренды	www.avito.ru (см. Приложение №3)	www.avito.ru (см. Приложение №3)	www.avito.ru (см. Приложение №3)	www.avito.ru (см. Приложение №3)	www.avito.ru (см. Приложение №3)
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Размер аренды в месяц за 1 м ² , руб.	-	533,00	500,00	643,00	400,00	330,00
Общая площадь, кв.м	47,70	150,00	66,00	28,00	280,00	367,00
Состояние помещений	Нуждается в капитальном ремонте	Отделка "премиум"	Типовая отделка	Отделка "премиум"	Типовая отделка	Типовая отделка
Коммуникации	Электричество	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Описание	-	Нежилое помещение на 1 этаже. Под магазин, офис или другое назначение. Отдельный вход	Нежилое помещение на цокольном этаже жилого дома Красная линия.	Нежилое офисное помещение на 1 этаже. Хорошее состояние. Отдельный вход	Нежилое офисное помещение на первом этаже нежилого здания. Хорошее состояние.	Нежилое офисное помещение на первом этаже и подвале нежилого здания. Красная линия.
Стоимость аренды 1 м ² , руб.		533,00	500,00	643,00	400,00	330,00
Величина корректировки на торг	-	0,860	0,800	0,860	0,950	0,860
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	458,38	400,00	552,98	380,00	283,80
Корректировка на НДС		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		381,98	333,33	460,82	316,67	236,50
Статус населенного пункта	Прочие	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта		0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		259,75	226,67	313,36	215,33	160,82
Доступ к объекту	Загружен	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на доступ к объекту		0,810	0,810	0,810	0,810	0,810
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		210,40	183,60	253,82	174,42	130,26
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		128,34	112,00	154,83	106,40	79,46
Состояние отделки	Нуждается в капитальном ремонте	Отделка "премиум"	Типовая отделка	Отделка "премиум"	Типовая отделка	Типовая отделка
Корректировка на состояние отделки		0,67	0,79	0,67	0,79	0,79
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		85,99	88,48	103,74	84,05	62,77
Корректировка на состав арендной платы		0,741	0,741	0,741	0,741	0,741
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		63,72	65,56	76,87	62,28	46,52
Тип отопления	Печное	Газовое	Газовое	Газовое	Газовое	Газовое
Корректировка на тип отопления		0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		59,26	60,97	71,49	57,92	43,26
Тип канализации	Нет	Центральная	Центральная	Центральная	Центральная	Центральная
Корректировка на тип канализации		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		50,37	51,83	60,76	49,23	36,77
Стоимость месячной аренды по аналогам, руб.	-	2 402,60	2 472,11	2 898,45	2 348,51	1 753,96
Рейтинг		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Итоговая стоимость объекта, руб.		2 376,00 в месяц				
Итоговая стоимость объекта, руб.		28 512,00 в год.				

11.3. Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).

11.3.1. Формула определения коэффициента капитализации.

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

$$R = Y + a,$$

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

a – норма возврата капитала.

11.3.2. Определение нормы (ставки) дохода на капитал

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

$$Y = Y_b + Y_n + Y_f$$

где:

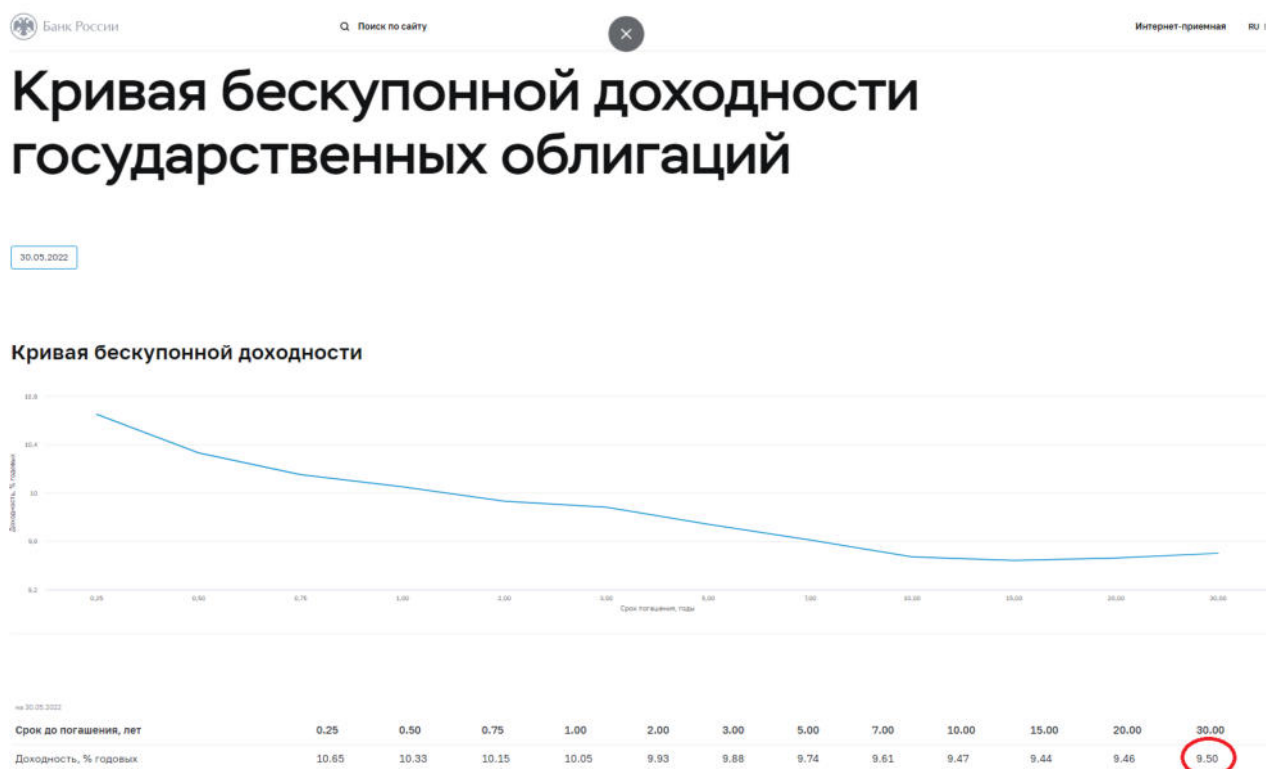
Y_b – базовая ставка (безрисковая);

Y_n – премия за риск низкой ликвидности;

Y_f – премия за финансовый риск;

Безрисковая ставка.

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



$$Y_b = 9,50\%$$

Премия за риск низкой ликвидности.

Поправка определяется по отношению к ликвидности надежных ценных бумаг. При оценке

¹⁰ https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=30.05.2022

недвижимости учитывается увеличенное время экспозиции объектов недвижимости при их продаже. Для определения времени экспозиции оценщик провел опрос риэлтеров в г.Саров, специализирующихся на сделках с коммерческой недвижимостью. По их мнению, срок экспозиции при продаже объекта, аналогичного объекту оценки может составить до 2-х лет. В этот срок включены временные затраты, связанные с поиском покупателя и регистрацией прав собственности. Компенсация за риск данного вида рассчитывается на основе безрисковой ставки, и равна:

$$Y_n = (Y_b \times 24) / 12 = 19,00 \%$$

Премия за финансовый риск.

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

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

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

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

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

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

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

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Систематический риск</i>								
Ухудшение экономической ситуации								√
Увеличение числа конкурирующих объектов	√							
Изменение законодательства						√		
<i>Несистематический риск</i>								
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	√							

<i>Вид и наименование риска</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
Ускоренный износ объекта								√
Неполучение валовой прибыли								√
Неэффективный менеджмент								√
Криминогенный фактор								√
Количество наблюдений	2	0	0	0	0	1	0	5
Взвешенный итог	2	0	0	0	0	6	0	40
Сумма	48							
Количество наблюдений	8							
<i>Средневзвешенное значение</i>	<i>6,0%</i>							

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

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

n – оставшееся число лет владения активом (48 лет)

Подставляя известные параметры, получаем,

$$a = 0,12\%;$$

11.3.1. Определение коэффициента капитализации.

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

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

Подставляя рассчитанные выше значения в формулу, получаем:

$$R = 9,5\% + 19,0\% + 6,0\% + 0,12\% = 34,62\%$$

11.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

В пункте 11.2 проведен расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход – размер вероятного дохода, который может быть получен от объекта аренды за год, при условии 100% загрузки и отсутствии потерь. Потенциальный валовой доход для объекта оценки составляет 28 512,00 рублей.

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

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

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

Скидка на недозагрузку для этого типа помещений принята максимальной, в размере 27% от потенциального валового дохода: «Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость», часть 1, стр.41, таблица 11.

Таблица 11. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	10,0% 25,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	11,6% 28,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17,5%	9,4% 25,6%
4. Стрит-ритейл	17,5%	9,9% 25,1%
5. Объекты свободного назначения	19,0%	11,0% 27,0%

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

Операционные расходы составляют в среднем 20,70% от потенциального валового дохода: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», стр.96, таблица 33.

8.1. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Таблица 33. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

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

Используя принятые выше значения, чистый годовой доход составит:

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	28 512,00
Скидка на недозагрузку.	27,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	20 813,76
Операционные расходы	20,70%
Итого расходы, руб.	5 901,98
Чистый операционный доход, руб.	14 911,78

Подставляя полученные значения в формулу [1] получаем:

$$V = \frac{NOI}{R} = \frac{14911,78}{34,62\%} = 43\ 000,00 \text{ рублей}$$

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

43 000,00 (Сорок три тысячи) рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

Сравнительный подход – 41 000,00 рублей

Доходный подход – 43 000,00 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:

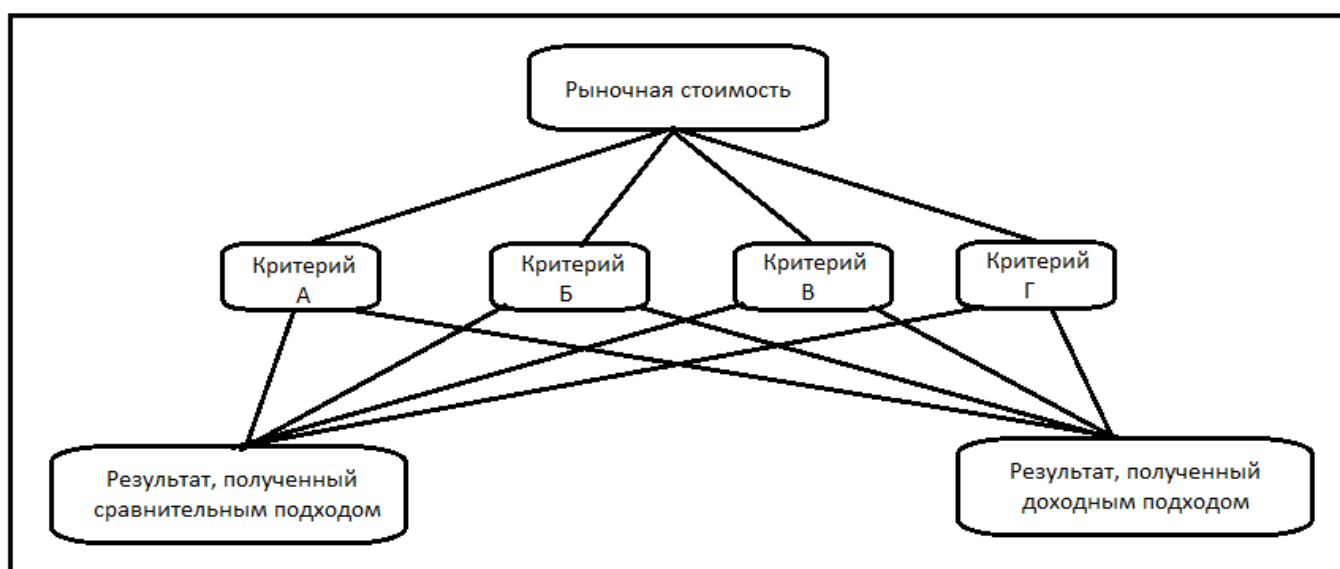
А - возможность отразить действительные намерения сторон;

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 обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

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

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

3. Полученные веса нормируются:

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

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

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

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

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

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значение приоритетов критериев:

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

Выявление весов альтернатив по критерию А

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

Выявление весов альтернатив по критерию Б

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

Выявление весов альтернатив по критерию В

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

Выявление весов альтернатив по критерию Г

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

Рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода:

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

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

	Результат подхода, руб.		Весовой коэффициент		Рыночная стоимость¹², руб.
	Сравнит.	Доходный	Сравнит.	Доходный	
Нежилые помещения	41 000,00	43 000,00	0,503	0,497	42 000,00
Суммарная стоимость, руб.					42 000,00

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость встроенных нежилых помещений,
расположенных по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район, село Ивановское,
ул.Ивановой, д.26а, помещения №,2,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

42 000,00 (Сорок две тысячи) рублей

Оценщик



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

¹² С учетом округления.

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 23.01.2022г.
2. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
4. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Федеральный Стандарт Оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»
8. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
9. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
10. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости».
11. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».
12. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
13. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
14. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
15. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
16. Справочник оценщика недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
17. Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.
- 18.
19. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
20. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
21. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
22. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
23. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020372-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Благову Владимиру Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, Т3 № 484.



013345 - KA1

г. Саров

«21» октября 2021 г.

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

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

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

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

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

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

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

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

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

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

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

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

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

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

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

Страховщик

Страхователь

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

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

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

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfafruh.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



/Бахарева Е.Н./
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович**

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

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/Благов В.В./

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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

(Ф.И.О. заявителя (или 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 Благовой 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 бизнеса в области управления персоналом в институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (ИПК 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) Благовой Людмиле Дмитриевне на занятие профессиональной деятельностью в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

[Handwritten signature]



Издано в г. Новосибирск от 2002 г.

ИПК НКЯС

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

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение)

Реквизиты выписки

Дата формирования выписки	23.01.2022
Регистрационный номер	****_***/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Дата поступившего запроса	24.01.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	24.01.2022

Сведения об объекте недвижимости - помещении

Дата постановки на учет/ регистрации	31.05.2010 0:00:00
Кадастровый номер	52:55:0020001:648
Номер кадастрового квартала	52:55:0020001
Вид объекта недвижимости	002001003000, Квартира
Кадастровый номер объекта недвижимости (здания, сооружения), в пределах которого расположено помещение	52:55:0020001:619
Площадь, в кв. метрах	47.7
Наименование помещения	Встроенное помещение №1,2 в здании
Назначение помещения	206001000000, Нежилое
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	нет
Имущество общего пользования	нет
ОКАТО	22232824001
Код КЛАДР	52022000011000300
Код региона	52, Нижегородская область
Район	р-н, Дивеевский
Населённый пункт	с, Ивановское
Улица	ул, Ивановой
Дом	д, 26а
Квартира	кв, встроенное помещение №1,2 в здании
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Нижегородская область, р-н Дивеевский, с Ивановское, ул Ивановой, д 26а, кв встроенное помещение №1,2 в здании
ОКАТО	22232824001
Код региона	52, Нижегородская область
Описание местоположения	Нижегородская область, р-н Дивеевский, с Ивановское, ул Ивановой, д 26а, кв встроенное помещение №1,2 в здании
Тип этажа	01, Этаж
Номер этажа	1
Кадастровая стоимость	432702.92

Сведения о правах и правообладателях

Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	17.06.2021 14:46:45
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	52:55:0020001:648-52/289/2021-2

Сведения о правообладателе	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
----------------------------	--

Статус записи об объекте недвижимости

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
---------------------------------------	--

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Аналоги для сравнительного подхода.

Аналог 1

https://www.avito.ru/diveevo/kvartiry/2-k_kvartira_42m_12et_2301257640

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры Поиск по объявлениям Дивеево Найти

ГОТОВИМСЯ К ДАННОМУ СЕЗОНУ!

ТАМБЛЕТЫ НА КАБЛУКЕ ВЕНТУРИТЫ ТАМБЛЕТ ПОМПА ПОМОГА В ПРОЖЕКТОРЫ УТЕПЛЯЮЩИЕ ОБРУЧКИ

Дивеево · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 42 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 28 мая в 11:38

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 42 м ²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 8 м ²	Окна: во двор
Жилая площадь: 24 м ²	Ремонт: косметический
Этаж: 1 из 2	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: лоджия	Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Ивановское, ул. Микрорайон, 3

Описание

Продам 2-комнатную квартиру в с. Ивановское Дивеевского района (от с. Дивеево 17 км.). Комнаты изолированы, сан. узел раздельный, лоджия, индивидуальное отопление, 2 пластиковых окна, 2 сотки земли. В селе церковь, школа, садик, ФАП, магазины, дом культуры

О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Этажей в доме: 2	В доме: газ
Пассажирский лифт: нет	

600 000 ₽
14 286 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xx

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с июля 2013

Подписаться на продавца

№ 2301257640, 268

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xx

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с июля 2013

Подписаться на продавца

№ 2301257640, 268

РЕКЛАМА
Changan CS35PLUS 2022

РЕКЛАМА
Обновленный Haval F7

РЕКЛАМА
EXEED - Рассрочка 0% на 30 мес.!

РЕКЛАМА
Узнать больше

z pro.zamm.ru
Крутые столы на металлокаркасе и мебель для офиса
Фабрика мебели ZAMM.
Большой выбор столов для офиса: с регулировкой, раскладные, для переговорных, ресепшн.

РЕКЛАМА
Купить хаусбот в России. Изготовление от 900 000 ₽

Аналог 2

https://www.avito.ru/diveevo/kvartiry/2-k._kvartira_45m_12et._2061759636

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры Поиск по объявлениям Дивеево Найти

Реклама Дома шале из клееного бруса – Эксклюзивные проекты! holz-house.ru

Реклама Купить LADA от 727 900Р. Акция до 31.05 lada-ppmotors.ru

Реклама ВЫГОДА ДО 490 000 РУБ. КРЕДИТ 0,01%

Реклама Премиальный Geely Tugella geely-motors.com

Дивеево · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 45 м², 1/2 эт.

18 889 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 29 мая в 07:31

О квартире

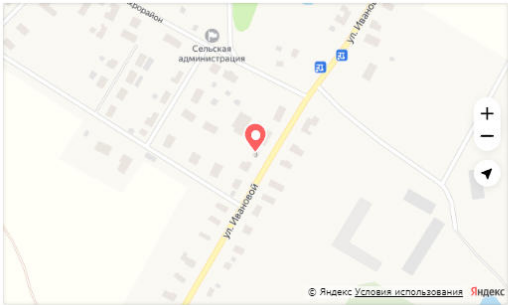
Количество комнат: 2
Общая площадь: 45 м²
Площадь кухни: 45 м²
Этаж: 1 из 2
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: на солнечную сторону
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Ивановское, ул. Микрорайон, 3

Скрыть карту



Описание

2-х комнатная квартира, 45 кв. м, в 2-х этажном доме на 1 этаже с пристроенной террасой (можно сделать отдельный выход). С газовым отоплением, с хорошим погребом, 21 сотка земли. В селе есть действующая церковь, мед. пункт, средняя школа, библиотека, дом культуры, 2 магазина. В 16 км от Дивеевского духовного центра. У дома отдельный антисептик. Цена договорная.

О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 2
Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Парковка: открытая во дворе

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Владимир
Частное лицо
На Авито с января 2020

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 2061759636, 175 (+1)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Владимир
Частное лицо
На Авито с января 2020

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 2061759636, 175 (+1)

РЕКЛАМА Changan CS35PLUS 2022 cent-diller.ru

РЕКЛАМА EXEED EXEED - Рассрочка 0% на 30 мес.!

РЕКЛАМА Поллаковый выключатель КИТ ПВ engtech-on.ru

РЕКЛАМА Крутые столы на металлокаркасе и мебель для офиса Фабрика мебели ZAMM. pro.zamm.ru

Узнать больше

РЕКЛАМА exeedm.ru

Аналог 3

https://www.avito.ru/diveevo/kvartiry/2-k_kvartira_42m_12et_1122920225

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры Поиск по объявлениям Дивеево Найти

Обновленный Haval F7x
Купить LADA от 727 900P. Акция до 31.05
Септик Кристалл с установкой под ключ!

Дивеево · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 42 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 18 мая в 19:52



О квартире

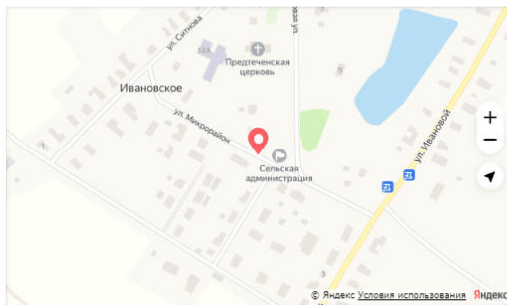
Количество комнат: 2
Общая площадь: 42 м²
Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 24 м²
Этаж: 1 из 2

Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Ивановское, ул. Миррорайон

Скрыть карту



Описание

Продам 2-комнатную квартиру в с. Ивановское Дивеевского района (от с. Дивеево 17 км.). Комнаты изолированы, сан. узел раздельный, лоджия, индивидуальное отопление, 2 пластиковых окна, 2 сотки земли. В селе церковь, школа, садик, ФАП, магазины, дом культуры.

О доме

Тип дома: кирпичный Этажей в доме: 2

600 000 ₽

14 286 ₽ за м²

Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Елена

Частное лицо
На Авито с июня 2017



Подписаться на продавца

№ 1122920225, 9117 (+1)

600 000 ₽

14 286 ₽ за м²

Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Елена

Частное лицо
На Авито с июня 2017



Подписаться на продавца

№ 1122920225, 9117 (+1)

Домашняя фотография дома из клееного бруса.

Домашняя фотография автомобиля Changan CS35PLUS 2022.

Changan CS35PLUS 2022

EXEED VX 2022

Кухни на заказ в Арзамасе и Сарове по адекватным ценам

Свое производство в Нижегородской области. Гарантия 36 месяцев. Расчёт на сайте. ЖМИ!

Новый Geely Tugella от 3 549 990 руб.

Успейте купить новый JAC

Не устраивает заводская магнитола?

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартiry Поиск по объявлениям Дивеево Найти

Реклама Обновленный Haval F7x haval.ru Узнать больше

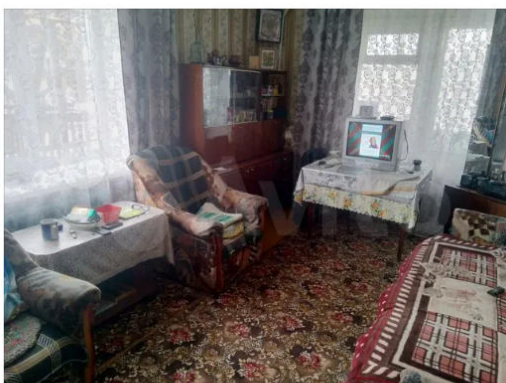
Реклама EXEED VX 2022 exeedm.ru Узнать больше

Реклама «МОБИБА МБ-104 МЗ!» Цена = 59000 руб! mobiba.ru

Дивеево · Недвижимость · Квартiry · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 43,2 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 11 мая в 18:20



О квартире

Количество комнат: 2
 Общая площадь: 43,2 м²
 Площадь кухни: 8 м²
 Жилая площадь: 24 м²
 Этаж: 1 из 2
 Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные
 Высота потолков: 2,5 м
 Санузел: раздельный
 Окна: на солнечную сторону
 Ремонт: косметический
 Способ продажи: свободная

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Ивановское, ул. Микрорайон, 3

Скрыть карту



Описание

Продается 2-х комнатная квартира на первом этаже двухэтажного кирпичного дома в с. Ивановское Дивеевского района (от с. Дивеева 15 км). Железная дверь, пластиковые окна, неплохой косметический ремонт. Состояние жилое. При желании можно обновить. Имеется подпол для хранения солений - варений. Индивидуальное отопление - газовый котел. Квартира очень теплая. Окна на солнечную сторону. Лоджия - 6 метров также застеклена пластиком стеклопакетом. Комнаты изолированы. Ванная нагревается титаном. Раздельный санузел. Имеется огород в две сотки земли. В селе находится церковь, школа, два магазина, почта, дом культуры. Отвечу на любые вопросы по теме. Разумный торг.

750 000 ₽

17 361 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xx

Александр
Частное лицо
На Avito с января 2010

Подписаться на продавца

№ 2377464088, 364

750 000 ₽

17 361 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xx

Александр
Частное лицо
На Avito с января 2010

Подписаться на продавца

№ 2377464088, 364

РЕКЛАМА Changan CS55 2022 chanyi-diler.ru

РЕКЛАМА Крутые столы на металлокаркасе и мебель для офиса pro.zaim.ru

РЕКЛАМА EXEED EXEED - Рассрочка 0% на 30 мес.!

РЕКЛАМА «Мой автосалон, обзор онлайн», «Мой разговор» после акции! Промокод, направленного абонента Tele2

РЕКЛАМА Принцип автодома с кухней и диваном для путешествий!

РЕКЛАМА Новый Geely Tugella от 3 549 990 руб. geelyrus.ru

РЕКЛАМА Шкаф-кровать с диваном за 55 200 р.! gudermebel.com

Аналог 1

https://www.avito.ru/diveevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2431621317

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки...
Поиск по объявлениям
Дивеево
Найти

Дивеево - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдам

Свободного назначения, 150 м²

♥ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
21 мая в 12:36

8 910 102-53-12

80 000 ₽ в месяц ▾

533 ₽ в месяц за м², без залога

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 150 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Дивеево, Арамасская ул., 49Б

[Скрыть карту](#) ↕

Описание

Сдается в аренду помещения общ. площадью 150 кв.м. Отопление : автономный газовый котел.Имеется 2 туалета,так же 2 огромных бочки(септики). В помещениях сухо и светло.Удобный подъезд и парковка на большое количество машин.Фасадная часть выходит на центральную улицу Дивеева (ул.Арамасская).Стоимость аренды всего 80тыс.руб.Место оч.удобно под КАФЕ,МАГАЗИН,ОФИС и др.

О здании

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

8 910 102-53-12

80 000 ₽ в месяц ▾

533 ₽ в месяц за м², без залога

Алексей

Арендодатель

На Авито с марта 2018

Подписаться на продавца

№ 2431621317, 📞 30 (+5)

Аналог 2

https://www.avito.ru/voznensenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66_m_236798743

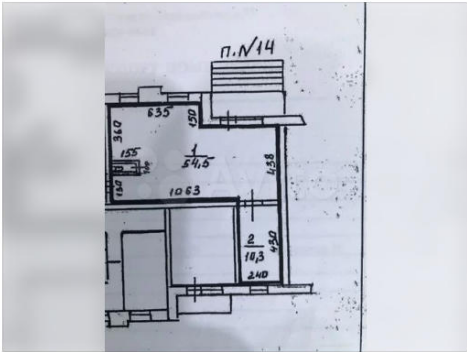
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям Вознесенское Найти

Вознесенское · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 66 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 26 апреля в 15:16



500 Р
В месяц за м² ▾
500 Р в месяц за м², залог 66 000 Р

8 933 110-71-93

[Написать сообщение](#)

Евгений
Арендодатель
На Avito с февраля 2021

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2367987437, 107 (+2)

О помещении

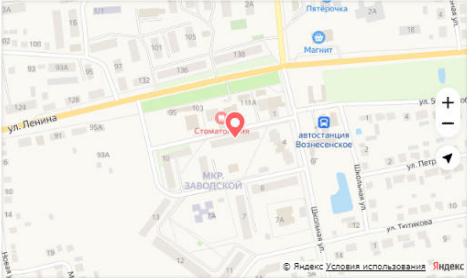
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 66 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: цокольный	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 2.5 м	Платежи включены: эксплуатационные

Расположение

Нижегородская область, Вознесенский р-н, городское поселение Вознесенское, рабочий пос. Вознесенское, Заводской микрорайон, 6 [Скрыть карту](#)

Расположение

Нижегородская область, Вознесенский р-н, городское поселение Вознесенское, рабочий пос. Вознесенское, Заводской микрорайон, 6 [Скрыть карту](#)



Описание

Сдается помещение свободного назначения на первом этаже многоквартирного дома, высокий автомобильный и пешеходный трафик! Рядом находится ТЦ, сдаётся на длительный срок! Просмотр в любое удобное время по предварительной договорённости, звоните буду рад ответить на все ваши вопросы!

О здании

Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
------------------------------	--

Сообщения

8 933 110-71-93

[Написать сообщение](#)

Евгений

Арендодатель
На Avito с февраля 2021

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2367987437, 107 (+2)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё
Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Первомайск Найти

Первомайск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 28 м²

18 000 ₺ в месяц ▾

643 ₺ в месяц за м², без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 1 мая в 09:50



8 987 112-13-57

Наталья

Арендодатель
На Avito с июня 2018



12 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1808735393, 2351 (+1)

О помещении

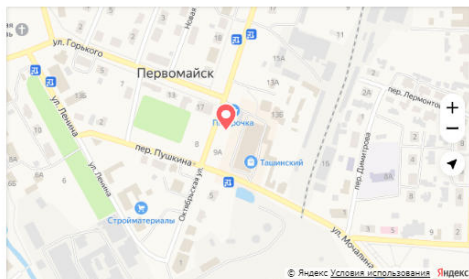
Общая площадь: 28 м²

Этаж: 1

Расположение

Нижегородская область, Первомайск, Октябрьская ул., 9

[Скрыть карту](#)



Наталья

Арендодатель
На Avito с июня 2018



12 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1808735393, 2351 (+1)

Описание

1 этаж, стоянка, большой трафик.

О здании

Тип здания: другой

Аналог 4

https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_1435340369



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям Ардатов Найти

Ардатов · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 280 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 22 мая в 17:49



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 280 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

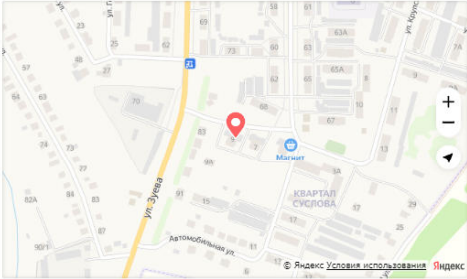
О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 280 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Нижегородская область, Ардатовский р-н, городское поселение рабочий посёлок Ардатов, рабочий пос. Ардатов, квартал Суслова, 9



Описание

Сдам в Аренду или продам торговое Помещение под любые цели, торговля, офис, общепит.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

Пожаловаться

400 Р

В месяц за м²

400 Р в месяц за м², без залога

8 987 530-09-62

Написать сообщение

алексей
Арендодатель
На Авито с июня 2013

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1435340369, 2381 (+4)

400 Р

В месяц за м²

400 Р в месяц за м², без залога

8 987 530-09-62

Написать сообщение

алексей
Арендодатель
На Авито с июня 2013

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1435340369, 2381 (+4)

Аналог 5.

https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_367_m_2194170600

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

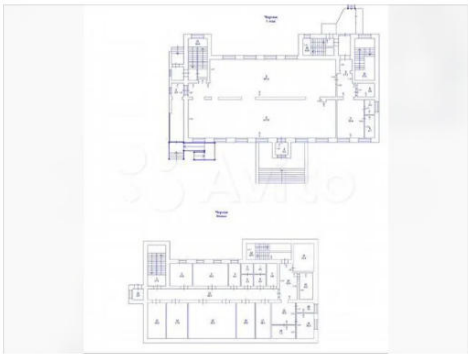
Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Ардатов Найти

Недвижимость Ростелеком На Avito с декабря 2015

Ардатов · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Сдам помещение свободного назначения, 367 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку 8 мая в 18:14



330 ₽
в месяц за м² ▾
330 ₽ в месяц за м², залог 121 110 ₽

8 958 749-18-27

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Avito с декабря 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

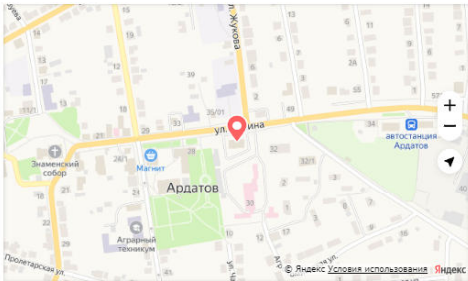
№ 2194170600, ☎ 582 (+3)

О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 367 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Расположение

Нижегородская область, Ардатовский р-н, городское поселение Ардатов, рабочий пос. Ардатов, ул. Ленина, 30А [Скрыть карту](#)



Описание

В аренду предлагаем нежилые помещения на 1 этаже и часть подвала в административном здании. Расположение: центр населенного пункта, красная линия. (Бывшее помещение магазина «Пятерочка»). Высокий пешеходный и автомобильный трафик в непосредственной близости. Коммуникации: центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электричество. Аренда от собственника — ПАО «Ростелеком». Цена указана с учетом НДС 20%.
Звоните! Ответим на все вопросы, вышлем коммерческое предложение.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

330 ₽
в месяц за м² ▾
330 ₽ в месяц за м², залог 121 110 ₽

8 958 749-18-27

Написать сообщение




Недвижимость Ростелеком
Компания
На Avito с декабря 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 2194170600, ☎ 582 (+3)

Недвижимость Ростелеком
Непрофильные активы ПАО «Ростелеком».

-  Сдам помещение свободного назначения, 600 м²
680 ₽ в месяц
-  Сдам офисное помещение, 64 м²
12 416 ₽ в месяц
28 м²
-  Сдам помещение свободного назначения, 137 м²
24 300 ₽ в месяц
за м²

1843 объявления компании

Сообщение