Частнопрактикующий
Оценщик Благов В.В.

Россия, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Куйбышева, д.11
Тел.(83130) 3-00-30, 3-77-98

УТВЕРЖДАЮ
Оценщик Благов
_____ Благов В.В.
"04" августа 2026 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости объекта недвижимости –
нежилого здания СКЛАДА с земельным участком,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область,
Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское
460 м. на юго-восток земельный участок №2,
кадастровый номер здания 52:55:0020011:691,
кадастровый номер земельного участка 52:55:0020011:688**

№ 040826/06

***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: 31 июля 2026г.

Дата составления отчета: 04 августа 2026 г.

г. Саров
2026

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО. ... 3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ... 4
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ. ... 5
3.1. Основание для проведения оценки ... 5
3.2. Задание на оценку ... 5
3.3. Дата составления и порядковый номер отчета ... 7
3.4. Применяемые стандарты оценки. ... 7
3.5. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком ... 8
3.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе). ... 9
3.7. Сведения о независимости оценщика ... 9
3.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ... 10
3.9. Заявление о соответствии. ... 10
3.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. ... 11
3.11. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ... 11
4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ... 11
5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 12
5.1. Основные термины и определения. ... 12
5.2. Термины и определения ... 12
5.3. Общие положения об оценке рыночной стоимости ... 13
5.4. Анализ оцениваемых прав ... 14
5.5. Выбор вида стоимости ... 15
6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ... 16
6.1. Местоположение объекта. ... 16
6.2. Описание объекта оценки. ... 17
7. АНАЛИЗ РЫНКА ... 20
7.1. Макроэкономическая ситуация ... 20
7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2026г.. ... 22
7.3. Определение сегмента рынка объекта оценки. ... 24
7.4. Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области. ... 24
7.5. Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки. ... 29
7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. ... 29
7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 32
7.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ... 36
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ... 36
9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ... 37
10. РАСЧЕТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. ... 38
10.1. Методика сравнительного подхода. ... 38
10.2. Выбор аналогов. ... 39
10.3. Выбор единицы сравнения ... 39
10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов ... 39
10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. ... 41
11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. ... 44
11.1. Методика доходного подхода ... 44
11.2. Расчет денежных потоков ... 44
11.3. Расчет валового рентного мультипликатора. ... 50
11.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. ... 50
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ... 51
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ... 54
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ... 57
15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ. ... 58
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика). ... 59
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов) ... 67
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам). ... 73

Главе Администрации
Дивеевского муниципального округа
Кучину Сергею Александровичу

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №49-26 от 16 июля 2026г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости нежилого здания (Склад) с земельным участком, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток земельный участок №2, кадастровый номер здания 52:55:0020011:691, кадастровый номер земельного участка 52:55:0020011:688

Оценочное заключение сделано по состоянию на 31 июля 2026 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 здания по состоянию на 31 июля 2026 года составляет[1]:**

495 000,00 (Четыреста девяносто пять тысяч) рублей,

В том числе:
стоимость здания – 363 000,00 (Триста шестьдесят три тысячи) рублей
стоимость земельного участка – 132 000,00 (Сто тридцать две тысячи) рублей.

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

Отчет составлен на 84 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик /В.В.Благов/

[1] С учетом НДС.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объект недвижимости: нежилое здание с земельным участком, расположенная по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток земельный участок №2
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №49-21 от 16.07.2026г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектами оценки являются объекты недвижимости: ***1. Нежилое здание*** **Адрес:** Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток земельный участок №2 **Кадастровый номер:** 52:55:0020011:691 **Наименование:** склад. **Этажность:** 1, в том числе подземных 0 **Материал стен:** доски, кирпичные столбы. **Перекрытия:** деревянные. **Общая площадь:** 1025,4 м^2. **Год постройки:** 1978 г. **Состояние здания:** неудовлетворительное, аварийное **Коммуникации:** электроснабжение. ***2. Земельный участок.*** **Адрес:** Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток, земельный участок №2. **Кадастровый номер:** 52:55:0020011:688 **Категория земель:** Земли сельскохозяйственного назначения. **Вид разрешенного использования:** животноводство. **Площадь участка:** 5374 ± 641 м^2.
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Дата определения стоимости	31 июля 2026 года
Дата составления отчета	04 августа 2026 года
Дата осмотра	31 июля 2026 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.

Результаты расчетов	
Результат, полученный Затратным подходом	***Не применялся***
Результат, полученный Сравнительным подходом	***481 000,00 рублей***
Результат, полученный Доходным подходом	***510 000,00 рублей***
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	***495 000,00 рублей***

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1.Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №49-26 от 16 июля 2026г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Объект недвижимости: нежилое здание с земельным участком, расположенная по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток земельный участок №2
Информация, идентифицирующая объект оценки	Объектами оценки являются объекты недвижимости: ***1. Нежилое здание*** **Адрес:** Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток земельный участок №2 **Кадастровый номер:** 52:55:0020011:691. **Наименование:** склад. **Этажность:** 1, в том числе подземных 0 **Материал стен:** доски, кирпичные столбы. **Перекрытия:** деревянные. **Общая площадь:** 1025,4 м^2. **Год постройки:** 1978 г. **Состояние здания:** неудовлетворительное, аварийное **Коммуникации:** электроснабжение. ***2. Земельный участок.*** **Адрес:** Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток, земельный участок №2. **Кадастровый номер:** 52:55:0020011:688 **Категория земель:** Земли сельскохозяйственного назначения. **Вид разрешенного использования:** животноводство. **Площадь участка:** 5374 ± 641 м^2.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Нежилое здание (кадастровый номер – 52:55:0020011:691, общая площадь 1025,4 м^2) 2. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:55:0020011:688, общая площадь 5374 м^2)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы с характеристиками объекта оценки: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.08.2025г. (на нежилое здание) Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 19.05.2026г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	**Права на объекты оценки:** собственность. **Вид оцениваемого права:** право собственности. **Правообладатель:** Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области **Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано.
Инвентарный номер	Нет информации
Остаточная стоимость объекта на дату оценки.	Нет информации
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 16.07.2026г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки (принятия собственником решения о продаже). Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона

Параметр	Значение
	от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предпосылки стоимости	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая) 2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 3 Дата оценки – 31.07.2026г. 4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование) 5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Ограничения в отношении источников информации и объема исследования	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии).
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Дата оценки	31.07.2026
Дата обследования объекта оценки	31.07.2026
Дата составления отчета	04.08.2026
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
Специальные допущения	Нет
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из

Параметр	Значение
	надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 040826/06

Дата составления отчета об оценке – 04.08.2026 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

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

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

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

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

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

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

законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

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

Заказчик	
Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.	
Оценщик	
Оценщик	Благов Владимир Викторович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/50002/25, выданный организацией: АО "Альфастрахование". Период страхования с 26.10.2025 по 26.10.2026. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 037432-1 по направлению “Оценка недвижимости”, выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027 Номер 038010-2 по направлению “Оценка движимого имущества”, выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 03.06.2024 по 03.06.2027
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	25 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик **Благов В.В.**

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

Наименование информации	*Источник получения информации*
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org, информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru, http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	Данные «Справочника оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2025 г. Данные «Справочника оценщика и судебного эксперта 2026. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2026 г. «Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г.» Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.08.2025г.
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 19.05.2026г.

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

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Определение проблемы: идентификация объектов недвижимости, установление прав собственности, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектами оценки.
3. Предварительный осмотр и план оценки: сбор необходимых данных, определение источников данных, составление плана оценки и графика работы.

4. Сбор и анализ общих и специальных данных:
    - экономических – анализ рынка, экономической базы, месторасположения и т. д.;
    - специальных – об оцениваемой недвижимости.
5. Выбор методики определения стоимости оцениваемых объектов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения.

5.2.Термины и определения

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

5.3. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

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

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

5.4. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.3.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

Право владения – юридическое обеспечение фактической возможности обладать имуществом, осуществлять над ним полное хозяйственное господство (содержать в собственном

хозяйстве, числить на балансе и т.п.). Это право чаще всего принадлежит самому собственнику имущества. Однако имуществом может владеть и арендатор, и лица, которым оно передано в безвозмездное пользование, и т.д.

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

Право распоряжения – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В отличие от права владения, права пользования (которые могу 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 законом[3].

5.5. Выбор вида стоимости

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

[3] Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта.

Объект оценки – нежилое здание, расположенное на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток, земельный участок №2.

Село Ивановское относительно небольшой населенный пункт, расположенный на расстоянии примерно 18 километров к северо-востоку от села Дивеево. Село Ивановское расположено на удалении от основных транспортных маршрутов. Основное занятие местного населения – сельское хозяйство. Население села Ивановское составляет около 500 человек.

Оцениваемое здание расположено на юго-востоке от границы села.

Расположение объекта оценки на карте села Ивановское

От границ села Ивановское к оцениваемому зданию ведет грунтовая дорога удовлетворительного качества. Дорога частично покрыта бетонными плитами.

6.2. Описание объекта оценки.

Объект оценки представляет собой нежилое здание, расположенное на земельном участке.

Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток, земельный участок №2.

Кадастровый номер земельного участка: 52:55:0020011:688

Площадь земельного участка: 5374 ± 641 м^2.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования: животноводство.

Земельный участок имеет прямоугольную форму. Используется по назначению.

Земельный участок со зданиями на кадастровой карте.

На земельном участке расположено оцениваемое здание.

Нежилое здание

Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, от восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток земельный участок №2

Кадастровый номер: 52:55:0020011:691

Наименование: Склад.

Этажность: 1, в том числе подземных 0

Материал стен: деревянные (дощатые) с опорой на кирпичные столбы.

Перекрытия: деревянные.

Общая площадь: 1025,4 м^2.

Год постройки: 1978 г.

Состояние здания: неудовлетворительное, аварийное.

Коммуникации: электроснабжение.

Здание склада построено в 1978 году. Здание имеет каркасную структуру: основа стен – кирпичные столбы, заполнение между столбами – доски.

Крыша скатная, совмещенная. По деревянным стропилам, с опорой на деревянные столбы. Кровля – кровельное железо.

В торцах здания, а так же, в середине, имеются проемы под ворота.

Полы земляные. В здании имеется электроснабжение.

При осмотре отмечено прогибы балок перекрытия, гниение деревянных конструкций. Ворота практически сгнили. Как и деревянное наполнение стен между кирпичными столбами. Листы кровельного железа проржавели и неплотно прилегают.

Здание находится в неудовлетворительном, аварийном состоянии и нуждается в капитальном ремонте.

На дату осмотра здание используется для сельхознужд.

Таблица 1. Общие характеристики объекта недвижимости

Первичный объект недвижимости	Нежилое, склад
Кадастровый номер	52:55:0020011:691
Год ввода в эксплуатацию	1978
Этажность подземная/надземная	0/1
Общая площадь	1025,4 м^2
Техническое состояние	Неудовлетворительное
Экспертно определенный износ	>60%

Фотографии здания представлены ниже

Гниль и прогибание опорных балок

Гниль и прогибание опорных балок

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1.Макроэкономическая ситуация[4]

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.

Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2026 года».

Динамика по объёмам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январефеврале 2026 года.

Объёмы оптовой торговли1 в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после +1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

Грузооборот транспорта без трубопроводного в марте увеличился на +1,0% г/г после +0,3 % г/г в феврале в основном за счёт роста на железнодорожном транспорте на +0,8% г/г после -5,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного изменился на -2,9% г/г относительно уровня прошлого года.

В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г1 в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г. Оборот розничной торговли2 в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г.

Платные услуги населению3 в марте также ускорились до уровня +3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%.

[4] Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e9aa74ebe001cb6625156106d61d9e4f/2026_04_29.pdf

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце.

Рост реальных денежных доходов по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил +2,6% г/г после +6,6% г/г в 4 квартале 2025 года.

Реальные располагаемые доходы увеличились на +1,5% г/г после +5,8% г/г кварталом ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	-0,3	1,8	-1,1	-1,8	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9	5,2	3,8	4,9	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-15,0	-1,9	-14,6	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-0,5	8,0	-1,7	-8,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3	4,9	3,0	7,6	11,1	10,0
Суммарный оборот	3,5[1]	5,6[1]	2,8	2,9	4,0	5,2	4,4	3,4	2,9	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	3,3	3,8	3,3	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	5,9
Общественное питание	-	-	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,4	-2,7	-1,5	-5,5	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,8	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,9	1,0	0,3	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-2,3	-0,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,8	0,1	6,1	6,1	3,4	4,8	8,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,8	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	6,7
Индекс потребительских цен	5,9	5,9/ 6,7[2]	5,9	6,0	5,6	5,8	5,3	5,8	10,1	9,5	9,3	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	8,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-10,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-0,6	0,5	-1,3	-0,5	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6[3]	-	8,6[3]	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	104 084[3]	-	103 900[3]	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,4[3]	-	15,0[3]	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	18,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,6	76,6	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,8
млн чел. (SA)	75,0	74,9	75,1	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,8
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-3,2	-6,4	-6,2	-12,2	-7,5	-11,8	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,6	61,5	61,6	61,6	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

[1] *Суммарный оборот без учета динамики общественного питания; данные за март 2026 года и уточненные данные за 2025 год будут опубликованы в очередном докладе «Социально-экономическое положение России» 3 июня 2026 года*

[2] *В марте 2026 г. / по состоянию на 27 апреля 2026 г.*

[3] *В январе-феврале 2026 г. Данные за январь 2026 года были уточнены Росстатом вверх по размеру заработной платы на 656 руб., а также по номинальным и реальным темпам роста на 0,7 п.п. и 0,6 п.п. соответственно, при этом согласно Методики, утвержденной Приказом Росстата от 25 сентября 2025 г. № 526, публикация уточненных данных не осуществляется*

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2031 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: https://dcenter.hse.ru)

С 18 по 27 мая 2026 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2026 г. и далее до 2032 г.

Консенсус-прогноз на 2026–2032 гг. (опрос 18–27 мая 2026 г.)

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Реальный ВВП, % прироста	0,6	1,3	1,7	1,8	2,0	1,8	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,4	2,5	2,7	2,7	2,7	2,7	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	5,4	4,4	4,2	4,0	4,0	3,9	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	12,39	9,64	8,75	8,24	7,96	7,67	7,50
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	83,2	91,2	97,6	100,5	103,2	106,0	107,7
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	67,9	57,0	56,6	56,7	58,12	59,1	61,0

7.2.Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2026г.[5].

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в мае 2026 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 107,3%, в январе-мае 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом 2025 г. – 98,3%.

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2026 г. по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 11,5%, производство молока выросло на 1,5%, производство яиц стало больше на 9,7%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-мае 2026 г. составили 3682 килограмма (в январе-мае 2025 г. – 3591 килограмм), яйценоскость кур-несушек – 126 шт. яиц (125 шт. яиц).

В мае 2026 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция увеличения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и снижение доли мяса свиней.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в мае 2026 г. составил 21171,7 млн рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае – 76302,5 млн рублей, или 78,4%.

Жилищное строительство. В мае 2026 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 358 домов на 808 квартир общей площадью 76,5 тыс. кв. метров, в январе-мае – 1650 домов на 5322 квартиры общей площадью 470,2 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-мае 2026 г. построено 1504 дома общей площадью 265,6 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в мае 2026 г. составил 131,5 млрд рублей, или 108,3% в сопоставимых ценах к маю 2025 г., в январе-мае 2026 г. – 600,5 млрд рублей и 104,8% к соответствующему периоду 2025 г.

[5] https://52.rosstat.gov.ru/

В мае 2026 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 мае 2025 г. – 96,8% и 3,2% соответственно.

В мае 2026 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,7%, непродовольственных товаров – 53,3%, в мае 2025 г. – 49,7% и 50,3% соответственно.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в мае 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 99,1%, на непродовольственные товары – 100,5%, на услуги – 102,2%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 103,4% (за аналогичный период прошлого года – 103,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,1%, с начала года – 103,1% (в мае 2025 г. – 100,6%, с начала года – 103,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец мая 2026 г. составила 6739,37 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 5,3% (в мае 2025 г. – 6966,01 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 2,8%, с начала года – на 12,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в мае 2026 г. составила 24785,03 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 2,6% (в мае 2025 г. – 23729,20 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,8%, с начала года – на 4,7%).

В мае 2026 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 99,1%, с начала года – 101,9% (в мае 2025 г. – 100,4%, с начала года – 104,1%).

Индекс цен на непродовольственные товары в мае 2026 г. составил 100,5%, с начала года – 102,2% (в мае 2025 г. – 100,2%, с начала года – 101,9%).

Индекс цен и тарифов на услуги в мае 2026 г. составил 102,2%, с начала года – 106,8% (в мае 2025 г. – 100,8%, с начала года – 103,9%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутренний рынок) в мае 2026 г. относительно предыдущего месяца составил 100,0%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,7%, обрабатывающих производств – 100,1%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 98,8%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров составил 101,2% (за аналогичный период прошлого года – 105,1%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 99,5%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 107,6% (за аналогичный период прошлого года – 106,0%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2026 года составила 88879,7 рубля и по сравнению с апрелем 2025 года выросла на 12,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате всех видов экономической деятельности и форм собственности на конец мая 2026 г. составила 287268 тыс. рублей.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в марте - мае 2026 г. составила 1633,5 тыс. человек, в их числе 1618,5 тыс. человек (99,1%) были заняты в экономике и 15,0 тыс. человек (0,9 %) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В апреле 2026 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 802,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 36,9 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в апреле 2026 г. составило 839,8 тысячи.

Безработица. В марте - мае 2026 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 15,0 тыс. человек или 0,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

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

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

7.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки является право пользования недвижимым имуществом. Поскольку объектом недвижимости является нежилое здание сельскохозяйственного склада, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть определен как продажа недвижимости сельскохозяйственного назначения.

7.4.Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Чем хуже ситуация в инвестиционных активах, тем больше денег вкладывается в покупку жилья, активность покупателей возрастает и деньги перетекают в рынок недвижимости. Именно этот инструмент частные инвесторы считают самым надежным в ситуации, когда рушатся прочие столпы экономики.

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

Большинство предлагаемых к продаже квартир расположены в домах старой постройки (60-е, 80-е годы). Такие квартиры не пользуются спросом и стоимость квартир находится в диапазоне 75-80 тысяч рублей за 1 м^2. При этом «дорогие» квартиры этого сегмента – это квартиры с полным капитальным ремонтом и, чаще всего, со встроенной мебелью.

Следующий сегмент квартир вторичного рынка – квартиры в относительно новых домах. Как правило, эти дома имеют улучшенную планировку и, нередко, индивидуальный вход в каждую квартиру. Предложения по таким квартирам доходят до 100 тысяч за 1 м^2.

Стоимость квартир в новых домах, с выполненным качественным ремонтом (формально эти квартиры находятся на вторичном рынке), может доходить до 120 тысяч за 1 м^2.

Кроме вторичного рынка, на рынке квартир села Дивеево присутствует довольно много предложений по первичному рынку. Связано это с тем, что в 2021-2022 года было построено несколько многоквартирных 3-4 этажных домов, квартиры в которых еще не распроданы. Средняя стоимость таких квартир с черновой отделкой составляет 100 тысяч рублей за 1 м^2.

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

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

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

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

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

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

На рынке коммерческой недвижимости также преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Стоимость аренды в центре с. Дивеево офисно-торговых площадей составляет на дату оценки 500-800 руб./м^2 (с учетом коммунальных платежей и НДС), для производственно-складских помещений – 150-300 руб./м^2.

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

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

Рынок сельскохозяйственной недвижимости можно разделить на две части:

1. Продажа/аренда старых зданий и сооружений. Как правило, это недвижимость, построенная еще при сельхозпредприятиях времен СССР. Такая недвижимость, как правило, находится в плачевном состоянии и нуждается в капитальном ремонте. Либо уже не подлежит ремонту. Недвижимость этого типа активно продавалась/покупалась в конце 90-х, начале нулевых годов по бросовым ценам. Не дату проведения работ по оценке недвижимости такого рода осталось в продаже крайне мало. Цены, как правило, предельно низкие, так как у собственника одно желание – поскорее избавится т разрушающегося актива.
2. Продажа/аренда относительно новых сельхоз зданий. В конце нулевых, в 10-х годах начали появляться новые сельскохозяйственные успешные предприятия, которые возводили для

своих нужд относительно современные сельскохозяйственные комплексы. Подобная недвижимость так же присутствует на рынке, но цены уже не являются низкими, так как эта недвижимость способна выполнять свои функции значительное время без обременительных затрат.

Оцениваемое здание относится к первому типу недвижимости: построено в 70-х годах XX века, находится в неудовлетворительном состоянии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Земельные участки, расположенные вдоль улиц Арзамасская, Октябрьская, Чкалова. То есть непосредственно рядом с монастырским комплексом. Стоимость таких участков может в несколько раз превышать стоимость участков, расположенных на 100 метров дальше от монастырских строений. Продажи таких участков редки и разброс цен может быть на порядок.

2. Участки, расположенные на прилегающих улицах к участкам 1 группы. Эти участки так же достаточно дорогие и крайне редко выставляются на продажу. Чаще всего составе домовладений.

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

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

Рынок земель сельскохозяйственного назначения в Дивеевском районе так же хорошо развит. И так же как и земли населенных пунктов, в ценах имеется влияние удаленности от районного центра – села Дивеево. Чем ближе к селу Дивеево, тем земли дороже. Основное количество предложений по продаже сельхозземель отгостятся к неиспользуемым землям и позиционируется не как для сельхозпроизводства. Запрашиваемые цены могут достигать 80-100 рублей за 1 м^2. Как правило, сделки с такими землями редки, и проходят по ценам значительно ниже запрашиваемых.

Земли, которые предлагаются именно для сельхозпроизводства предлагаются и продаются по ценам от 5 до 25 рублей за 1 м^2, в зависимости от качества земель и общей площади.

Необходимо отметить, что цены на сельхозземли за последние 5 лет значительно выросли.

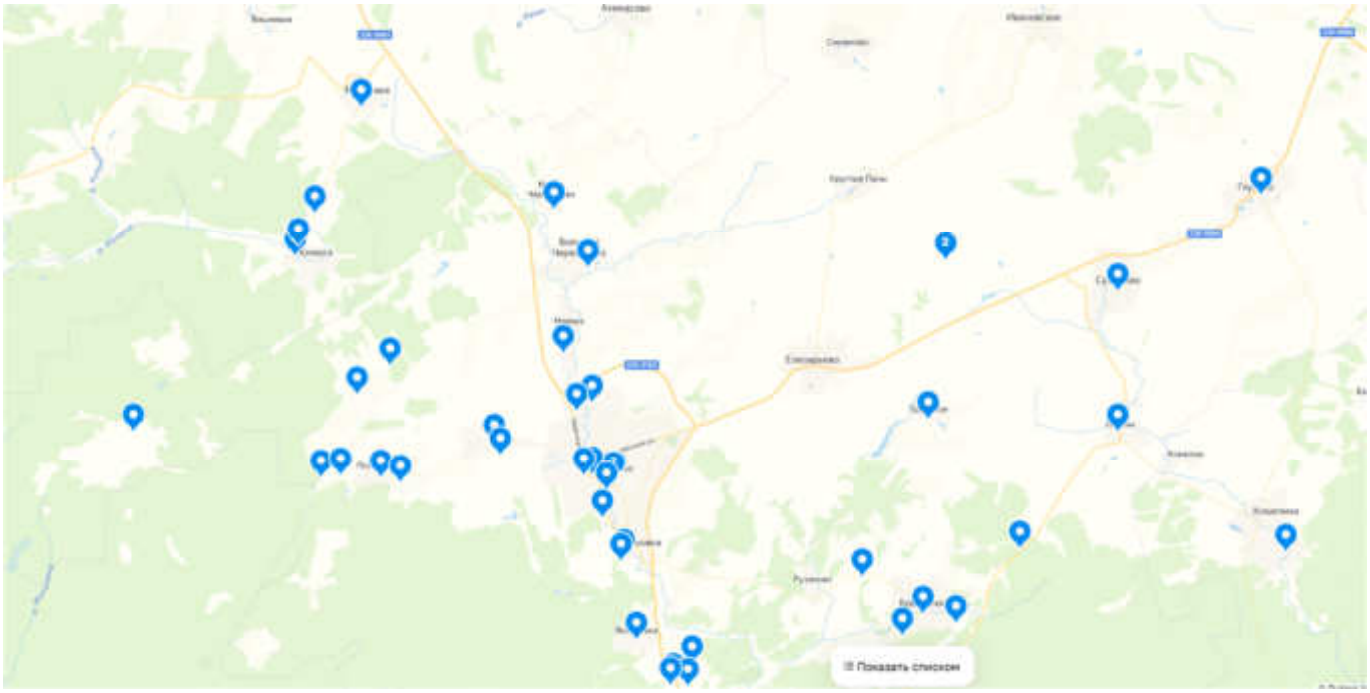
7.5.Основные выводы по анализу рынка сегмента объекта оценки.

На дату проведения оценки, рынок сельскохозяйтвенной недвижимости в Дивеевском районе развивается. Цены на недвижимость растут, что относится, в первую очередь к земле и относительно новой сельхознедвижимости. Старые здания и сооружения, находящиеся в предаварийном состоянии предлагаются к продаже по низким ценам и продавцы готовы значительно уступить в процессе торга.

7.6.Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

На дату оценки на рынке представлена выборка объявлений о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения и зданий сельхозназначения на юге нижегородской области.

Земли сельхозназначения. Всего к продаже в дивеевском районе предлагается к продаже более 40 земельных участков, основная масса которых сосредоточена рядом с селом Дивеево по ценам от 12 до 1000 рублей за 1 м^2.



Участок 3 сот. (СНТ, ДНП)
220 000 ₽
С. Дивеево, деревня Вертьяново

Участок 4,2 га (СНТ, ДНП)
790 000 ₽
Нижегородская область, Ардатовский район, Михеевский сельсовет

Участок 33 сот. (СНТ, ДНП)
1 000 000 ₽
Д. Осиновка

Участок 500 га (СНТ, ДНП)
500 000 000 ₽
С. Дивеево

Участок 65 сот. (СНТ, ДНП)
320 000 ₽
Михеевский сельсовет

Участок 19 сот. (СНТ, ДНП)
50 000 ₽
Сельский пос. Ковреи

Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)
1 500 000 ₽
С. Дивеево, Заречная ул., 22/1

Участок 21 сот. (СНТ, ДНП)
5 000 000 ₽
С. Дивеево, Заречная ул.

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
700 000 ₽
Северный территориальный отдел

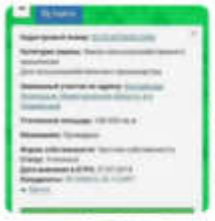
Участок 21,26 га (СНТ, ДНП)
8 000 000 ₽
С. Дивеево, Октябрьская ул.

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)
770 000 ₽
С. Дивеево, Октябрьская ул.

Участок 20 га (СНТ, ДНП)
2 500 000 ₽
Д. Полупочинки

Участок 7,5 га (СНТ, ДНП)
1 000 000 ₽
Михеевский сельсовет

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
270 000 ₽
С. Дивеево

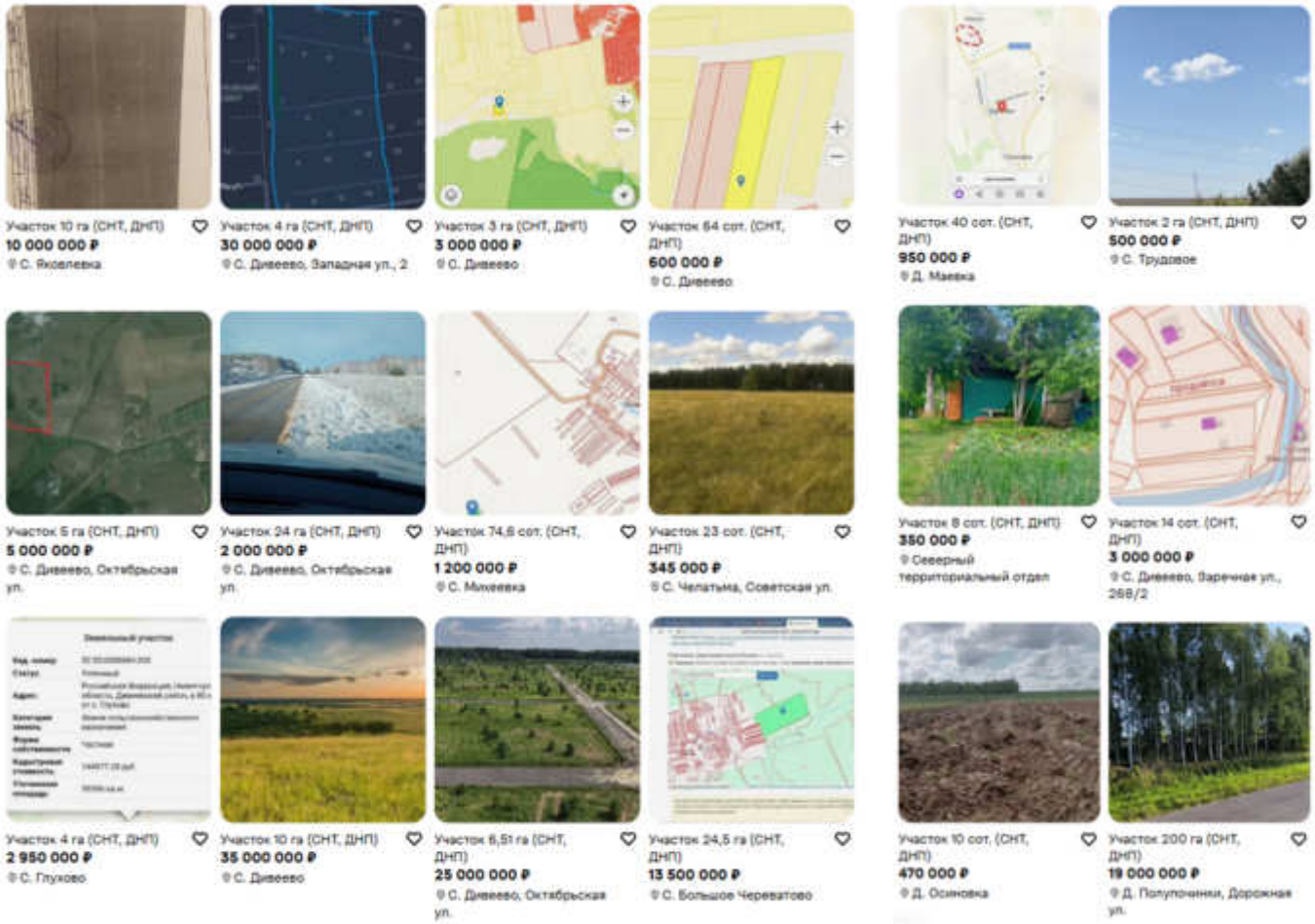


Участок 10 га (СНТ, ДНП)
1 000 000 ₽
22Н-2120

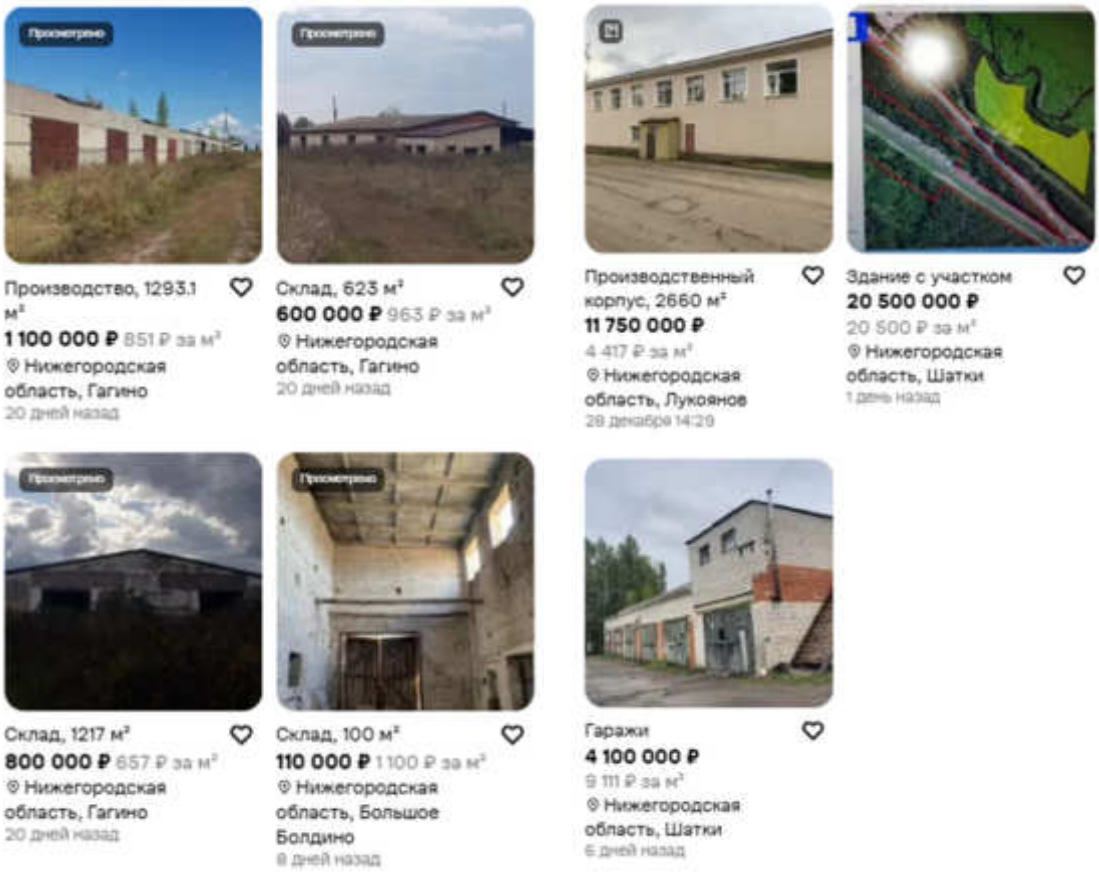
Участок 41 сот. (СНТ, ДНП)
399 000 ₽
Д. Малое Череватово

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
250 000 ₽
С. Ивановское, ул. Ситнова, 76

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)
500 000 ₽
Дивеевский территориальный отдел



Недвижимость сельхозназначения. Всего к продаже на юге Нижегородской области предлагается к продаже 7 объектов сельхознедвижимости по ценам от 651 до 20000 рублей за 1 м^2.



7.7.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу ниже).

1-й уровень.

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень.

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень.

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

Факторы влияния	*Учитываемые факторы*
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объекта соцкульта; пешеходная доступность	Размещение объекта в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства нового объекта недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние не недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 4).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	*Значение*
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Скидка на торг может доходить до 20%. Минимальный размер скидки по особо привлекательным объектам – от 5%
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: расположение относительно основных транспортных потоков, остановок общественного транспорта, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Поправка на местоположение может составлять до 10-20% цены одинаковых объектов. Так же важный фактор – близость к остановкам общественного транспорта – поправка в пределах 12-18%
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого Объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Поправка от 7 до 25%
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов. Поправка растет с увеличением разницы в площадях и может доходить до 50%
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций. Такая поправка индивидуальна для каждого объекта и может суммироваться по ряду характеристик. Менее всего влияет фактор года постройки – до 5%, наиболее всего на цене отражается степень износа – до 60% и выше.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Характеристика больше влияет на цену объекта – до 10%. На арендную ставку характеристика сказывается минимально – 3-4% на материал стен.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта. Наиболее заметные характеристики – отсутствие/наличие отопления и канализации. Корректировка может доходить до 40% по сопоставимым объектам.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта оценки, а, соответственно, и цену продажи. Корректировка в диапазоне 10-20%
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Корректировка по этому параметру в диапазоне 5-10%
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Скидки в данном случае очень индивидуальны. В среднем от 15 до 30%
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.

Наименование	*Значение*
	В зависимости от сложности объекта, классности, набора предоставляемых услуг, корректировка составляет от 12 до 35%

Ликвидность.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро Объект оценки можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции Объекта оценки, т.е. время, которое требуется для продажи Объекта оценки на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже Объекта оценки до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

В соответствии с определением ликвидности, предоставленной банком «СвязьБанк»[6]:

Ликвидность - способность активов превращаться в денежные средства без существенных потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки (до 180 дней).

В ходе исследования рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, Оценщиком были выявлены следующие существенные факторы, влияющие на ликвидность объектов недвижимости:

- месторасположение объекта;
- масштаб объекта;
- «капитальность» объекта (фундамент, материал стен и т.п.);
- год начала и окончания строительства, и год сдачи объекта в эксплуатацию;
- «оживленность» объекта (временно «заморожен», функционирует, состояние незавершенного объекта, иное);
- окружение объекта (наличие подъездных путей, автостоянка, удаленность от магистралей и т.п.);
- наличие коммуникаций и иного дополнительного оборудования (грузовые лифты, тельферы и т.п.);
- физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций);
- наличие централизованного кондиционирования и фильтрации воздушной среды;
- наличие основных и дополнительных линий связи (ВОЛС, спутник и т.п.);
- востребованность аналогичных объектов на рынке и цена;
- «урегулированность» земельных отношений (собственность, аренда, иное);
- состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

Чтобы можно было установить средний срок экспозиции, были проанализирован срок от подачи объявления до даты оценки на аналогичные объекты.

С учетом существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта, по мнению Оценщика, опираясь на его опыт, опыт ведущих риэлтерских фирм и собранную информацию о рынке

[6] https://lot-online.ru/doc/zalog_docs/news316001/RAD7.pdf (Руководитель Залоговой службы ПАО АКБ «Связь-Банк» Донгаев Г.А.)

недвижимости объекта оценки, срок экспозиции оцениваемого объекта на рынке недвижимости составляет при реализации по рыночной стоимости – 4-6 месяцев.

7.8.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Все представленные ниже выводы относятся к нежилым помещениям, назначение которых может быть определено как производственно-складские.

1. Цена предложения к продаже 1 кв. м. за сельхоз-недвижимость находится в диапазоне от 300 до 20 00 руб.
2. Цена предложения на земельные участки сельхозназначения находится в диапазоне от 12 до 1000 руб. за 1 кв.м.
3. Срок экспозиции объектов из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, составляет 4-6 месяцев. Таким образом, срок экспозиции Объекта оценки наиболее вероятно составит около 5 месяцев по рыночной стоимости.
4. Важно отметить, что приведенные цифры являются среднерыночными по рассматриваемому сегменту, и требуют уточнения с учетом основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.
5. Альтернативные варианты использования данного объекта не рассматриваются в связи с тем, что, как это будет показано в следующем разделе, текущий вариант использования является наиболее эффективным.

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 типовое здание склада сельскохозяйственного типа. Не смотря на то, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, оно продолжает использоваться по своему назначению, что по мнению оценщика является наилучшим и наиболее эффективным его использованием.

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

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

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

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

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

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

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

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

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж по аналогичным объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым

аналоги отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен объектов-аналогов определяется итоговая цена аналога, которая отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки.

Использование сравнительного подхода дает наиболее точные результаты 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.

Затратный подход не использовался в рамках настоящего отчета.

10. РАСЧЕТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

10.1. Методика сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

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

В общем случае, используется следующая формула:

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

где

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

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

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

В пункте 7 настоящего отчета проведен подробный анализ рынка сельскохозяйственной недвижимости в Дивеевском районе. Выборка предложений к продаже дана в п.7.6. настоящего отчета.

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 м^2. 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.

Корректировка на материал стен. У объекта оценки стены фактически деревянные, дощатые. У объектов-аналогов стены кирпичные. Размер корректировки был принят по информации из «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 301, т.232.

Таблица 232. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,17	1,49
	сэндвич-панели	0,86	1,00	1,28
	металлические	0,67	0,78	1,00

Корректировка принята в размере 0,86 для всех аналогов.

Корректировка на физическое состояние объекта. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги имеют удовлетворительное состояние. Размер корректировки принят по информации из «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 375, т.348.

Таблица 348. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние здания», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,79
	удовл.	0,81	1,00	1,46
	неудовл.	0,56	0,69	1,00

Корректировка принята в размере 0,69 для всех объектов-аналогов.

Корректировка на масштаб.

Площади объекта оценки и объектов-аналогов различны. Как правило, стоимость больших по размеру объектов несколько меньше в расчете на единицу площади, чем меньших по размеру объектов, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 228, рис 50.

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

$$y = 1{,}70 \times x^{-0{,}10}$$

Где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь объекта недвижимости.

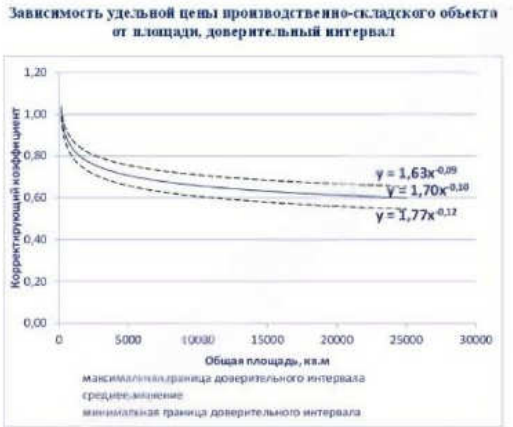


Рис. 50. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

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

$$K_{П} = \frac{Ks_{OO}}{Ks_{OA}}$$

где:

$K_{П}$ – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

Ks_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта недвижимости на размер его площади для Объекта оценки;

Ks_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта – аналога.

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м^2	1025,40	1217,00	1293,10	100,00	623,00
Коэффициент	0,850	0,835	0,830	1,073	0,893
Корректировка на площадь		1,017	1,023	0,792	0,951

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

При использовании всех справочных величин из «Справочника оценщика недвижимости», оценщик проводил консультации с представителями Агентств недвижимости в городе Саров[7], на соответствие справочных величин рыночной ситуации в Дивеевском районе. Все используемые величины соответствуют сложившейся рыночной ситуации.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

$\boldsymbol{F_{All}}$ – количество всех внесенных поправок;

$\boldsymbol{F_i}$ – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

$\boldsymbol{n}$ – количество использованных аналогов.

Расчеты приведены ниже.

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

Расчет рыночной стоимости помещения

Показатель	*Оцениваемый объект*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*
Адрес (местоположение)	*Нижегородская область, Дивеевский м.о., от восточной границы с.Ивановское 460м. На юго-восток, ЗУ2*	*Нижегородская область, Шатковский м.о., д.Чапары, ул.Молодежная, 24*	*Нижегородская область, Шатковский м.о., д.Чапары, ул.Мира,76*	*Нижегородская область, Большеболдинский м.о., с.Кондрыкино, ул.Красная, 39А*	*Нижегородская область, Шатковский м.о., д.Чапары, ул.Молодежная, 24*
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)*
Условия продажи		июль 2026	июль 2026	июль 2026	июль 2026
Дата предложения	-	*предложение*	*предложение*	*предложение*	*предложение*
Имущественные права	в собственности	*в собственности*	*в собственности*	*в собственности*	*в собственности*
Условия финансирования	рыночные	*рыночные*	*рыночные*	*рыночные*	*рыночные*
Стоимость объекта, руб.		*800 000,00*	*1100000*	*110000*	*600000*
Стоимость 1 м², руб.	-	657,35	850,67	1 100,00	963,08
Общая площадь, кв.м	1 025,40	1 217,00	1 293,10	100,00	623,00
Состояние помещений	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Все коммуникации	Все коммуникации	Электричество
Описание	-	С/х здание, склад. Кирпичные сткны, ж/б перекрытия	С/х здание, склад. Кирпичные сткны, ж/б перекрытия	С/х здание фуражного склада. Кирпичные сткны, ж/б перекрытия	Здание зерносклада. Кирпичные стены, перекрытия деревянные
Корректировка на торг	-	0,950	0,950	0,950	0,950
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.	-	624,49	808,14	1045,00	914,93
Материал стен	**Дерево**	**Кирпич**	**Кирпич**	**Кирпич**	**Кирпич**
Корректировка на материал стен		0,860	0,860	0,860	0,860

Показатель	*Оцениваемый объект*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.		537,06	695,00	898,70	786,84
Физическое состояние объекта	**Неудовлетворительное**	**Удовлетворительное**	**Удовлетворительное**	**Удовлетворительное**	**Удовлетворительное**
Корректировка на физическое состояние		0,690	0,690	0,690	0,690
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.		370,57	479,55	620,10	542,92
Корректировка на масштаб	-	1,017	1,023	0,792	0,951
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.	-	376,97	490,80	491,33	516,53
Приведение к площади объекта оценки*, руб.	-	386 548,15	503 267,53	503 811,20	529 647,76
Рейтинг		0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая стоимость объекта, руб.	***481 000,00***				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (с учетом округления и НДС), составляет: 481 000,00 (Четыреста восемьдесят 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 объекта недвижимости доходным подходом используются два основных метода – метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

В рамках настоящего отчета был применен методика валового рентного мультипликатора. Методика основанная на расчете потенциального валового рентного дохода с последующим умножением его на валовой рентный мультипликатор.

Формула для расчета стоимости методом прямой капитализации имеет следующий вид:

$$РС = ПВД \times RM \qquad [1]$$

Где:

РС – рыночная стоимость объекта оценки.

ПВД – потенциальный валовой рентный годовой доход.

RM – валовой рентный мультипликатор.

Следует отметить, что метод расчета с использованием рентного мультипликатора относится к сравнительному подходу. Однако, природа формирования показателя очень близка к параметрам доходного подхода. Поэтому, расчеты ниже будем считать выполненными в рамках доходного подхода.

11.2. Расчет денежных потоков

Для расчета потенциального валового дохода 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, наиболее типичных для этого сегмента рынка. По всем аналогам имеются предложения к заключению договоров аренды (приложение 3).

Для расчета стоимости объекта оценки, использовались следующие корректировки:

Корректировка на торг. Принята по итогам переговоров с арендодателями, а так же по информации из справочника «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 515, т.484.

Таблица 484. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,4%	11,3%	21,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,0%	10,1%	20,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,7%	11,6%	21,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,2%	14,0%	26,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,9%	10,0%	19,8%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	8,4%	19,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,0%	9,5%	18,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,1%	10,3%	20,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	13,2%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,9%	9,4%	18,4%

Корректировка принята в размере 1-24,7% = 0,753.

Корректировка на материал стен. У объекта оценки стены фактически деревянные, дощатые. У объектов-аналогов стены кирпичные. Размер корректировки был принят по информации из «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 301, т.232.

Таблица 233. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России

Удельная арендная ставка		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,23	1,54
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,25
	металлические	0,65	0,80	1,00

Корректировка принята в размере 0,81 для всех аналогов.

Корректировка на физическое состояние объекта. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №1, №2 и №3 имеют хорошее состояние, а №4 - удовлетворительное состояние. Размер корректировки принят по информации из «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 375, т.348.

Таблица 349. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние здания», усредненные по городам России

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,76
	удовл.	[illegible]	[illegible]	1,44
	неудовл.	0,57	0,69	1,00

Корректировка принята в размере 0,57 для объектов-аналогов №1, №2 и №3; в размере 0,69 для объекта-аналога №4.

Корректировка на масштаб.

Площади объекта оценки и объектов-аналогов различны. Как правило, арендная ставка для больших по размеру объектов несколько меньше в расчете на единицу площади, чем меньших по размеру объектов, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 230, рис.52.

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

$$y = 1{,}36 \times x^{-0{,}06}$$

Где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь объекта недвижимости.

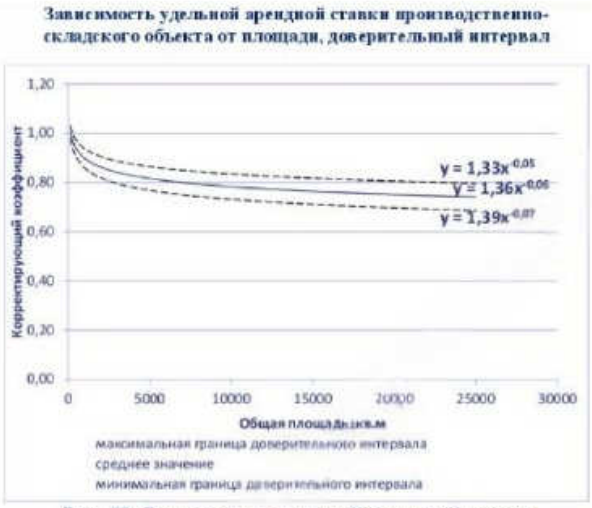


Рис. 52. Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

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

$$К_П = \frac{Ks_{OO}}{Ks_{OA}}$$

где:

$К_П$ – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

Ks_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта недвижимости на размер его площади для Объекта оценки;

Ks_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта – аналога.

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м^2	1 025,40	691,70	5 306,80	1 965,90	500,00
Коэффициент	0,897	0,919	0,813	0,863	0,937
Корректировка на площадь		0,977	1,104	1,040	0,958

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 платы

Показатель	*Оцениваемый объект*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*
Адрес (местоположение)	*Нижегородская область, Дивеевский м.о., от восточной границы с.Ивановское 460м. На юго-восток*	*Нижегородская область, шаковский м.о., с.Новое Иванцево, ул.60 лет СССР, 23*	*Нижегородская область, шаковский м.о., с.Старое Иванцево, ул.Ленина, 7*	*Нижегородская область, шаковский м.о., с.Кержемок, ул.Мира, 10Б*	*Нижегородская область, г.о.Перевозский*
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)*
Условия продажи		июль 2026	июль 2026	июль 2026	июль 2026
Дата предложения	-	*предложение*	*предложение*	*предложение*	*предложение*
Имущественные права	в собственности	*в собственности*	*в собственности*	*в собственности*	*в собственности*
Условия финансирования	рыночные	*рыночные*	*рыночные*	*рыночные*	*рыночные*
Аренда в месяц за все, руб.					*7500*
Стоимости аренды 1 м^2, руб.	-	15,67	15,67	15,67	15,00
Общая площадь , кв.м	1 025,40	691,70	5 306,80	1 965,90	500,00
Состояние оъектов	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Описание	-	Склад минеральных удобрений. Кирпичные стены, перекрытия деревянные	Зерносклад. Кирпичные стены, перекрытия металлические	Здание кормоцеха. Ангарного типа из сендвич панелей	Склад. Кирпичные стены, перекрытия деревянные
Возможность торга		**Есть**	**Есть**	**Есть**	**Есть**
Корректировка на торг		15,67	15,67	15,67	15,00
Стоимость аренды 1 м^2 с учетом корректировки, руб.	-	0,753	0,753	0,753	0,753
Материал стен	**Дерево**	**Кирпич**	**Кирпич**	**Кирпич**	**Кирпич**
Корректировка на материал стен		0,81	0,81	0,81	0,81
Стоимость аренды 1 м^2 с учетом корректировки, руб.		9,56	9,56	9,56	9,15

Показатель	*Оцениваемый объект*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*
Физическое состояние объекта	**Неудовлетворительное**	**Хорошее**	**Хорошее**	**Хорошее**	**Удовлетворительное**
Корректировка на физическое состояние		0,57	0,57	0,57	0,69
Стоимость аренды 1 м² с учетом корректировки, руб.		5,45	5,45	5,45	6,31
Корректировка на масштаб		0,977	1,104	1,040	0,958
Стоимость аренды 1 м² с учетом корректировки, руб.		5,32	6,01	5,66	6,05
Приведение стоимости аренды к площади объекта аренды, руб.	-	5 454,64	6 163,98	5 807,44	6 200,09
Рейтинг		0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая стоимость объекта, руб.	***5 907,00 в месяц***				
Годовая аренда, руб.	***70 884,00***				

Таким образом, потенциальный валовой годовой размер арендной платы составляет:

70 884,00 (Семьдесят тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля

11.3. Расчет валового рентного мультипликатора.

Валовой рентный мультипликатор показывает отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к его годовой валовой арендной ставке.

В рамках настоящего отчета, для определения размера рентного мультипликатора было использовано табличное значение **7,2** по информации из «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход», стр.114, табл.60.

Таблица 59. Значение мультипликатора валовой ренты. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов[3].

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты, в том числе:	8,1	7,5	8,7
1.1. Универсальные производственно-складские объекты. Складская недвижимость. Класс С.	8,7	8,1	9,4
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,0	7,6	8,5
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,2	7,8	8,7
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	7,8	7,2	8,4
5. Объекты придорожного сервиса обслуживающие транспортные средства	8,3	7,6	9,0

11.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

В пункте 11.2 проведен расчет потенциального валового дохода.

В пункте 11.3 определен валовой рентный мультипликатор.

Подставляя полученные значения в формулу [1] получаем:

$$РС = ПВД \times RM = 70884{,}00 \times 7{,}2 = 510000{,}00 рублей$$

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

<u>510 000,00 (Пятьсот десять тысяч) рублей.</u>

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

Сравнительный подход – 481 000,00 рублей
Доходный подход – 510 000,00 рублей

Полученные разными подходами результаты довольно 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:

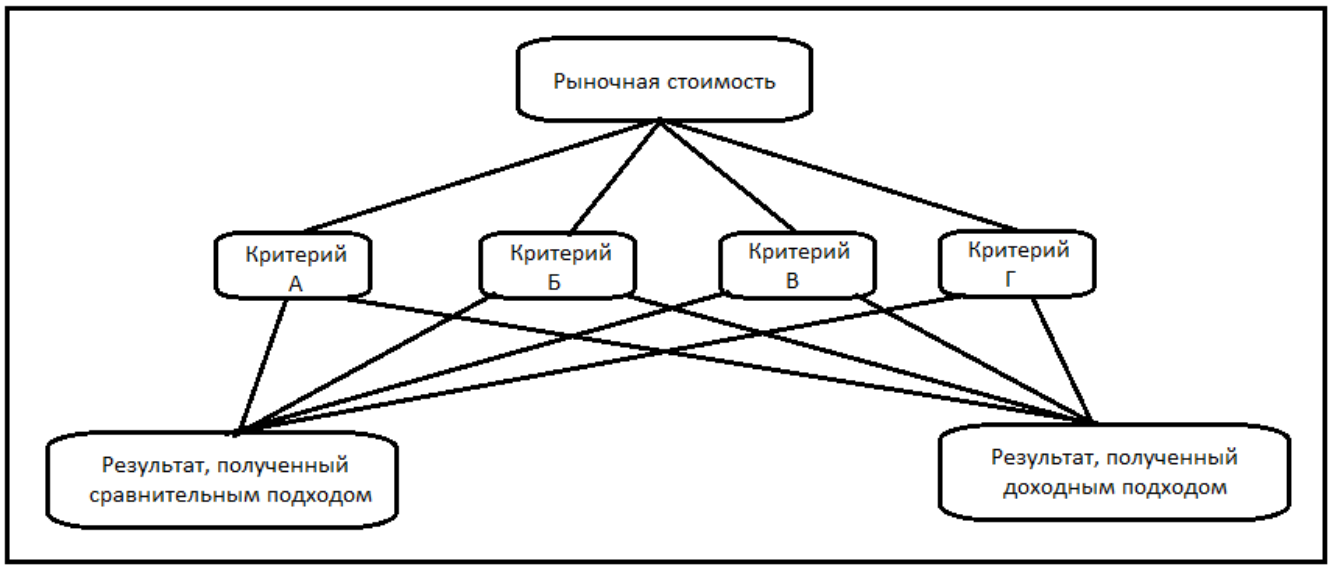
А - возможность отразить действительные намерения сторон;

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:

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j^{'} = \left(\prod_{j=1}^{n} a_{jj}^{'} \right)^{1/n}$$

где $a_{jj}^{'}$- важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

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

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

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

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

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

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значение приоритетов критериев:

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

Выявление весов альтернатив по критерию А

Подходы	***Подходы***		***Вес подхода***	***Нормируемый. вес подхода***
	Сравнительный	***Доходный***		
Сравнит. подход	***1,000***	***1,000***	***1,000***	***0,500***
Доходный подход	***1,000***	***1,000***	***1,000***	***0,500***
			2,000	***1,000***

Выявление весов альтернатив по критерию Б

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

Выявление весов альтернатив по критерию В

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

Выявление весов альтернатив по критерию Г

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

Рассчитываем итоговое значение весов каждого подхода:

	Критерии				Итоговый вес подхода[8]
	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:

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

	Результат подхода, руб.		*Весовой коэффициент*		*Рыночная стоимость[9], руб.*
	Сравнит.	*Доходный*	*Сравнит.*	*Доходный*	
Нежилое здание	481 000,00	510 000,00	0,503	0,497	***495 000,00***
Суммарная стоимость, руб.					***495 000,00***

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки составляет:

495 000,00 (Четыреста девяносто пять тысяч) рублей

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Расчет стоимости земельного участка проведен с использованием сравнительного подхода.

Здание расположено на земельном участке общей площадью 2720,0 м^2 (кадастровый номер 52:55:0020011:689).

Выборка земельных участков приведена в п.7.6. Для расчетов было выбрано 4 предложений по земельным участкам. Полная информация об аналогах в приложении №3.

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

Корректировка на торг. Корректировка на торг была принята по итогам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочника оценщика и судебного эксперта - 2026. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», стр. 267, таблица 94.

Таблица 94. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни			21,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	21,5%	20,3%	22,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения		20,6%	22,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,7%	23,2%	26,2%

Корректировка принята в размере 1-21,5%=0,785.

Корректировка на площадь.

Размер оцениваемого участка отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочника оценщика и судебного эксперта - 2026. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», стр.170, рис.49

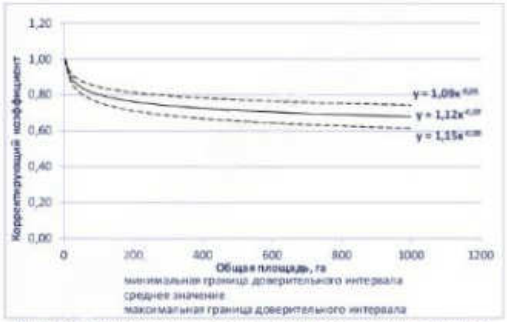


Рис. 49. Зависимость удельной цены земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

[9] С учетом округления.

Усредненное значение корректировки описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1{,}12 \times S^{-0{,}07}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

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

$$K_П = \frac{Ks_{OO}}{Ks_{OA}}$$

где:

$K_П$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м^2	5374,00	250000,00	42000,00	258000,00	45000,00
Коэффициент	0,614	0,469	0,532	0,468	0,529
Корректировка на площадь		1,308	1,155	1,311	1,160

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

В качестве единицы сравнения для земельных участков традиционно используются единицы площади: 1 Га, 1 сотка или 1 м^2. Наиболее универсальной единицей сравнения является **1 м^2**, что и будет далее принято для расчетов.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

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

Расчет стоимости земельного участка под зданием

Показатель	***Оцениваемый земельный участок***	***Сравнимый объект №1***	***Сравнимый объект №2***	***Сравнимый объект №3***	***Сравнимый объект №4***
Адрес (местоположение)	*Нижегородская область, Дивеевский м.о., от Восточной границы с.Ивановское 460м. На юго-восток, ЗУ2*	*Нижегородская область, Дивеевский м.о., в районе д.Лихачи, ул.Новая*	*Нижегородская область, Дивеевский м.о., в районе с.Кременки*	*Нижегородская область, Дивеевский м.о., в районе с.Кременки*	*Нижегородская область, Дивеевский м.о., в районе с.Кременки*
Источник информации	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3
Дата информации		Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
	-	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость земельного участка, руб.	-	4 500 000,00	1 500 000,00	7 000 000,00	950 000,00
Стоимость 1 м², руб.	-	18,00	35,71	27,13	21,11
Площадь земельного участка, кв.м	5374,00	250000,00	42000,00	258000,00	45000,00
Возможность торга		Есть	Есть	Есть	Есть
Целевое назначение	Животноводство	сельхоз производство	сельхоз производство	сельхоз производство	сельхоз производство
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки на торг	-	0,785	0,785	0,785	0,785
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.	-	14,13	28,04	21,30	16,57
Корректировка на масштаб		1,308	1,155	1,311	1,160
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.		18,49	32,38	27,93	19,23
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		99 351,58	173 986,64	150 085,31	103 343,33
Весовой коэффициент результата		0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая стоимость земельного участка, руб.	**132 000,00**				

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составила: ***$С_{земли}$ = 132 000,00 (Сто тридцать две тысячи) рублей.***

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости –
нежилого здания склада с земельным участком,
расположенного по адресу: Российская Федерация,
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,
От восточной границы с.Ивановское 460 м. на юго-восток,
Земельный участок №2,
кадастровый номер здания 52:55:0020011:691,
кадастровый номер земельного участка 52:55:0020011:688,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:

495 000,00 (Четыреста девяносто пять тысяч) рублей,

В том числе:
стоимость здания – 363 000,00 (Триста шестьдесят три тысячи) рублей
стоимость земельного участка – 132 000,00 (Сто тридцать две тысячи) рублей.

Оценщик В.В.Благов

15. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.08.2025г. (на нежилое здание)
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 19.05.2026г.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
12. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
13. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" .
14. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
15. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
19. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
20. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
21. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
22. «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2025 г.
23. «Справочник оценщика и судебного эксперта 2026. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2026 г.
24. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2024 г.
25. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
26. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
27. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
28. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
29. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, http://www.gipernn.ru/, http://vgsnn.ru/ и др.)

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037432-1 « 30 » мая 2024 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 « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 30 » мая 2027 г.

023072 - КА1

ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/50002/25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Саров «17» октября 2025 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 Бахаревой Е.Н., действующего на основании Доверенности № 2644/23N от 28.05.2023 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ **Благов Владимир Викторович**
Является членом Ассоциация саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» и включен в реестр оценщиков 14.01.2008 г. за регистрационным № 00703.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **«26» октября 2025 г.** и действует по 23 часа 59 минут **«25» октября 2026 г.** включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 050,00	
5 000 000,00	4 600,00	V
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.
Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2025 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

Страховщик

115054, г. Москва, ул. Валовая, д.31, стр.6 тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Страхователь

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

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

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

СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Российская Федерация

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел.:(831) 202-42-02
р/с 40701810301850000366
к/с 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/E-mail - 37798, 30030, box_1969@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

_____ /Благов В.В./

Договор □- первичный, V - перезаключение Договора №: 54085/776/50004/24

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ
Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

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

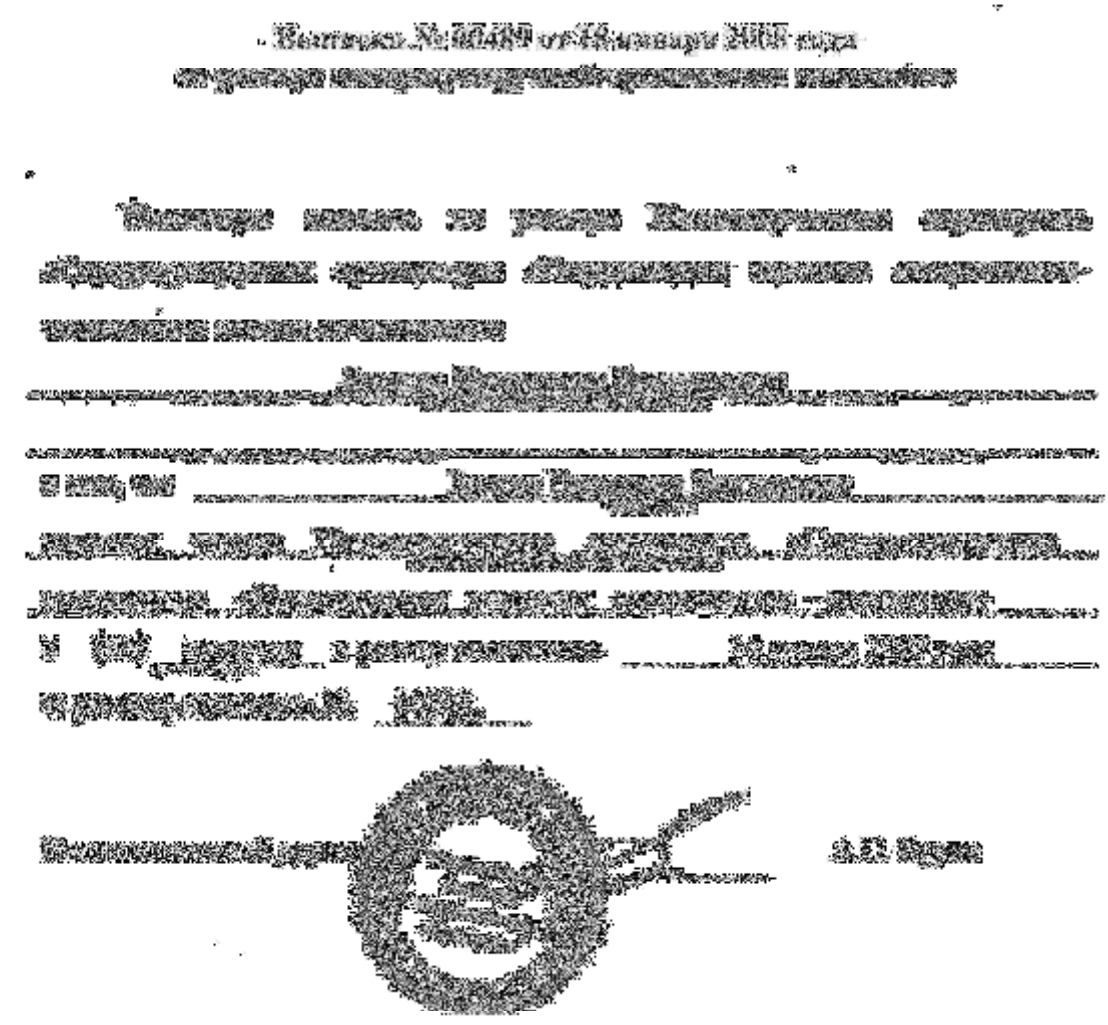
включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

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

Президент — В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 778

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан Благову
(фамилия, имя, отчество)
Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 г. по 31 мая 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Нижегородском
(наименование
институте повышения квалификации и переподго-
образовательного учреждения (направления) дополнительного профессионального образования)
товки руководящих кадров (НИПК НИГАСУ)

по программе „Профессиональная оценка и
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
экспертиза объектов и прав собственности.
Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 06. 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Благова
(фамилия, имя, отчество)
Владимира Викторовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стои-
(наименование)
мости предприятия (бизнеса)

М.П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Н. Новгород год 2002

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

522401469834

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Город
Нижний Новгород

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 объёме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено

М.П.

Руководитель А.О. Грудзинский

Секретарь И.В. Ежевская

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Здание

вид объекта недвижимости

Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
	52:55:0020011:691
	52:55:0020011
	11.03.2024
	Инвентарный номер 8292 18.01.2024 Дивеевский филиал
	Российская Федерация Нижегородская область Дивеевский муниципальный округ муниципальный округ с.Ивановское 460 м на юго-восток земельный участок 265
	1025.4
	Нежилое
	склад
	1, в том числе подземных 0
	данные отсутствуют
	1978
	1314367.97
	52:55:0020011:688
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	Сведения об объекте недвижимости имеют статус ""
	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - Лист не требуется, 6 - Лист не требуется, 7 - Лист не требуется, 8 - Лист не требуется, 9 - Лист не требуется, 10 - Лист не требуется, 11 - Лист не требуется, 12 - Лист не требуется, 13 - Лист не требуется, 14 - Лист не требуется, 15 - Лист не требуется, 16 - Лист не требуется, 17 - Лист не требуется, 18 - Лист не требуется, 19 - Лист не требуется, 20 - Лист не требуется, 21 - Лист не требуется, 22 - Лист не требуется, 23 - Лист не требуется, 24 - Лист не требуется, 25 - Лист не требуется, 26 - Лист не требуется, 27 - Лист не требуется, 28 - Лист не требуется, 29 - Лист не требуется, 30 - Лист не требуется, 31 - Лист не требуется, 32 - Лист не требуется, 33 - Лист не требуется, 34 - Лист не требуется, 35 - Лист не требуется, 36 - Лист не требуется, 37 - Лист не требуется, 38 - Лист не требуется, 39 - Лист не требуется, 40 - Лист не требуется, 41 - Лист не требуется, 42 - Лист не требуется, 43 - Лист не требуется, 44 - Лист не требуется, 45 - Лист не требуется, 46 - Лист не требуется, 47 - Лист не требуется, 48 - Лист не требуется, 49 - Лист не требуется, 50 - Лист не требуется, 51 - Лист не требуется, 52 - Лист не требуется, 53 - Лист не требуется, 54 - Лист не требуется, 55 - Лист не требуется, 56 - Лист не требуется, 57 - Лист не требуется, 58 - Лист не требуется, 59 - Лист не требуется, 60 - Лист не требуется, 61 - Лист не требуется, 62 - Лист не требуется, 63 - Лист не требуется, 64 - Лист не требуется, 65 - Лист не требуется, 66 - Лист не требуется, 67 - Лист не требуется, 68 - Лист не требуется, 69 - Лист не требуется, 70 - Лист не требуется, 71 - Лист не требуется, 72 - Лист не требуется, 73 - Лист не требуется, 74 - Лист не требуется, 75 - Лист не требуется, 76 - Лист не требуется, 77 - Лист не требуется, 78 - Лист не требуется, 79 - Лист не требуется, 80 - Лист не требуется, 81 - Лист не требуется, 82 - Лист не требуется, 83 - Лист не требуется, 84 - Лист не требуется, 85 - Лист не требуется, 86 - Лист не требуется, 87 - Лист не требуется, 88 - Лист не требуется, 89 - Лист не требуется, 90 - Лист не требуется, 91 - Лист не требуется, 92 - Лист не требуется, 93 - Лист не требуется, 94 - Лист не требуется, 95 - Лист не требуется, 96 - Лист не требуется, 97 - Лист не требуется, 98 - Лист не требуется, 99 - Лист не требуется, 100 - Лист не требуется, 101 - Лист не требуется, 102 - Лист не требуется, 103 - Лист не требуется, 104 - Лист не требуется, 105 - Лист не требуется, 106 - Лист не требуется, 107 - Лист не требуется, 108 - Лист не требуется, 109 - Лист не требуется, 110 - Лист не требуется, 111 - Лист не требуется, 112 - Лист не требуется, 113 - Лист не требуется, 114 - Лист не требуется, 115 - Лист не требуется, 116 - Лист не требуется, 117 - Лист не требуется, 118 - Лист не требуется, 119 - Лист не требуется, 120 - Лист не требуется, 121 - Лист не требуется, 122 - Лист не требуется, 123 - Лист не требуется, 124 - Лист не требуется, 125 - Лист не требуется, 126 - Лист не требуется, 127 - Лист не требуется, 128 - Лист не требуется, 129 - Лист не требуется, 130 - Лист не требуется, 131 - Лист не требуется, 132 - Лист не требуется, 133 - Лист не требуется, 134 - Лист не требуется, 135 - Лист не требуется, 136 - Лист не требуется, 137 - Лист не требуется, 138 - Лист не требуется, 139 - Лист не требуется, 140 - Лист не требуется, 141 - Лист не требуется, 142 - Лист не требуется, 143 - Лист не требуется, 144 - Лист не требуется, 145 - Лист не требуется, 146 - Лист не требуется, 147 - Лист не требуется, 148 - Лист не требуется, 149 - Лист не требуется, 150 - Лист не требуется, 151 - Лист не требуется, 152 - Лист не требуется, 153 - Лист не требуется, 154 - Лист не требуется, 155 - Лист не требуется, 156 - Лист не требуется, 157 - Лист не требуется, 158 - Лист не требуется, 159 - Лист не требуется, 160 - Лист не требуется, 161 - Лист не требуется, 162 - Лист не требуется, 163 - Лист не требуется, 164 - Лист не требуется, 165 - Лист не требуется, 166 - Лист не требуется, 167 - Лист не требуется, 168 - Лист не требуется, 169 - Лист не требуется, 170 - Лист не требуется, 171 - Лист не требуется, 172 - Лист не требуется, 173 - Лист не требуется, 174 - Лист не требуется, 175 - Лист не требуется, 176 - Лист не требуется, 177 - Лист не требуется, 178 - Лист не требуется, 179 - Лист не требуется, 180 - Лист не требуется, 181 - Лист не требуется, 182 - Лист не требуется, 183 - Лист не требуется, 184 - Лист не требуется, 185 - Лист не требуется, 186 - Лист не требуется, 187 - Лист не требуется, 188 - Лист не требуется, 189 - Лист не требуется, 190 - Лист не требуется, 191 - Лист не требуется, 192 - Лист не требуется, 193 - Лист не требуется, 194 - Лист не требуется, 195 - Лист не требуется, 196 - Лист не требуется, 197 - Лист не требуется, 198 - Лист не требуется, 199 - Лист не требуется, 200 - Лист не требуется, 201 - Лист не требуется, 202 - Лист не требуется, 203 - Лист не требуется, 204 - Лист не требуется, 205 - Лист не требуется, 206 - Лист не требуется, 207 - Лист не требуется, 208 - Лист не требуется, 209 - Лист не требуется, 210 - Лист не требуется, 211 - Лист не требуется, 212 - Лист не требуется, 213 - Лист не требуется, 214 - Лист не требуется, 215 - Лист не требуется, 216 - Лист не требуется, 217 - Лист не требуется, 218 - Лист не требуется, 219 - Лист не требуется, 220 - Лист не требуется, 221 - Лист не требуется, 222 - Лист не требуется, 223 - Лист не требуется, 224 - Лист не требуется, 225 - Лист не требуется, 226 - Лист не требуется, 227 - Лист не требуется, 228 - Лист не требуется, 229 - Лист не требуется, 230 - Лист не требуется, 231 - Лист не требуется, 232 - Лист не требуется, 233 - Лист не требуется, 234 - Лист не требуется, 235 - Лист не требуется, 236 - Лист не требуется, 237 - Лист не требуется, 238 - Лист не требуется, 239 - Лист не требуется, 240 - Лист не требуется, 241 - Лист не требуется, 242 - Лист не требуется, 243 - Лист не требуется, 244 - Лист не требуется, 245 - Лист не требуется, 246 - Лист не требуется, 247 - Лист не требуется, 248 - Лист не требуется, 249 - Лист не требуется, 250 - Лист не требуется, 251 - Лист не требуется, 252 - Лист не требуется, 253 - Лист не требуется, 254 - Лист не требуется, 255 - Лист не требуется, 256 - Лист не требуется, 257 - Лист не требуется, 258 - Лист не требуется, 259 - Лист не требуется, 260 - Лист не требуется, 261 - Лист не требуется, 262 - Лист не требуется, 263 - Лист не требуется, 264 - Лист не требуется, 265 - Лист не требуется, 266 - Лист не требуется, 267 - Лист не требуется, 268 - Лист не требуется, 269 - Лист не требуется, 270 - Лист не требуется, 271 - Лист не требуется, 272 - Лист не требуется, 273 - Лист не требуется, 274 - Лист не требуется, 275 - Лист не требуется, 276 - Лист не требуется, 277 - Лист не требуется, 278 - Лист не требуется, 279 - Лист не требуется, 280 - Лист не требуется, 281 - Лист не требуется, 282 - Лист не требуется, 283 - Лист не требуется, 284 - Лист не требуется, 285 - Лист не требуется, 286 - Лист не требуется, 287 - Лист не требуется, 288 - Лист не требуется, 289 - Лист не требуется, 290 - Лист не требуется, 291 - Лист не требуется, 292 - Лист не требуется, 293 - Лист не требуется, 294 - Лист не требуется, 295 - Лист не требуется, 296 - Лист не требуется, 297 - Лист не требуется, 298 - Лист не требуется, 299 - Лист не требуется, 300 - Лист не требуется, 301 - Лист не требуется, 302 - Лист не требуется, 303 - Лист не требуется, 304 - Лист не требуется, 305 - Лист не требуется, 306 - Лист не требуется, 307 - Лист не требуется, 308 - Лист не требуется, 309 - Лист не требуется, 310 - Лист не требуется, 311 - Лист не требуется, 312 - Лист не требуется, 313 - Лист не требуется, 314 - Лист не требуется, 315 - Лист не требуется, 316 - Лист не требуется, 317 - Лист не требуется, 318 - Лист не требуется, 319 - Лист не требуется, 320 - Лист не требуется, 321 - Лист не требуется, 322 - Лист не требуется, 323 - Лист не требуется, 324 - Лист не требуется, 325 - Лист не требуется, 326 - Лист не требуется, 327 - Лист не требуется, 328 - Лист не требуется, 329 - Лист не требуется, 330 - Лист не требуется, 331 - Лист не требуется, 332 - Лист не требуется, 333 - Лист не требуется, 334 - Лист не требуется, 335 - Лист не требуется, 336 - Лист не требуется, 337 - Лист не требуется, 338 - Лист не требуется, 339 - Лист не требуется, 340 - Лист не требуется, 341 - Лист не требуется, 342 - Лист не требуется, 343 - Лист не требуется, 344 - Лист не требуется, 345 - Лист не требуется, 346 - Лист не требуется, 347 - Лист не требуется, 348 - Лист не требуется, 349 - Лист не требуется, 350 - Лист не требуется, 351 - Лист не требуется, 352 - Лист не требуется, 353 - Лист не требуется, 354 - Лист не требуется, 355 - Лист не требуется, 356 - Лист не требуется, 357 - Лист не требуется, 358 - Лист не требуется, 359 - Лист не требуется, 360 - Лист не требуется, 361 - Лист не требуется, 362 - Лист не требуется, 363 - Лист не требуется, 364 - Лист не требуется, 365 - Лист не требуется, 366 - Лист не требуется, 367 - Лист не требуется, 368 - Лист не требуется, 369 - Лист не требуется, 370 - Лист не требуется, 371 - Лист не требуется, 372 - Лист не требуется, 373 - Лист не требуется, 374 - Лист не требуется, 375 - Лист не требуется, 376 - Лист не требуется, 377 - Лист не требуется, 378 - Лист не требуется, 379 - Лист не требуется, 380 - Лист не требуется, 381 - Лист не требуется, 382 - Лист не требуется, 383 - Лист не требуется, 384 - Лист не требуется, 385 - Лист не требуется, 386 - Лист не требуется, 387 - Лист не требуется, 388 - Лист не требуется, 389 - Лист не требуется, 390 - Лист не требуется, 391 - Лист не требуется, 392 - Лист не требуется, 393 - Лист не требуется, 394 - Лист не требуется, 395 - Лист не требуется, 396 - Лист не требуется, 397 - Лист не требуется, 398 - Лист не требуется, 399 - Лист не требуется, 400 - Лист не требуется, 401 - Лист не требуется, 402 - Лист не требуется, 403 - Лист не требуется, 404 - Лист не требуется, 405 - Лист не требуется, 406 - Лист не требуется, 407 - Лист не требуется, 408 - Лист не требуется, 409 - Лист не требуется, 410 - Лист не требуется, 411 - Лист не требуется, 412 - Лист не требуется, 413 - Лист не требуется, 414 - Лист не требуется, 415 - Лист не требуется, 416 - Лист не требуется, 417 - Лист не требуется, 418 - Лист не требуется, 419 - Лист не требуется, 420 - Лист не требуется, 421 - Лист не требуется, 422 - Лист не требуется, 423 - Лист не требуется, 424 - Лист не требуется, 425 - Лист не требуется, 426 - Лист не требуется, 427 - Лист не требуется, 428 - Лист не требуется, 429 - Лист не требуется, 430 - Лист не требуется, 431 - Лист не требуется, 432 - Лист не требуется, 433 - Лист не требуется, 434 - Лист не требуется, 435 - Лист не требуется, 436 - Лист не требуется, 437 - Лист не требуется, 438 - Лист не требуется, 439 - Лист не требуется, 440 - Лист не требуется, 441 - Лист не требуется, 442 - Лист не требуется, 443 - Лист не требуется, 444 - Лист не требуется, 445 - Лист не требуется, 446 - Лист не требуется, 447 - Лист не требуется, 448 - Лист не требуется, 449 - Лист не требуется, 450 - Лист не требуется, 451 - Лист не требуется, 452 - Лист не требуется, 453 - Лист не требуется, 454 - Лист не требуется, 455 - Лист не требуется, 456 - Лист не требуется, 457 - Лист не требуется, 458 - Лист не требуется, 459 - Лист не требуется, 460 - Лист не требуется, 461 - Лист не требуется, 462 - Лист не требуется, 463 - Лист не требуется, 464 - Лист не требуется, 465 - Лист не требуется, 466 - Лист не требуется, 467 - Лист не требуется, 468 - Лист не требуется, 469 - Лист не требуется, 470 - Лист не требуется, 471 - Лист не требуется, 472 - Лист не требуется, 473 - Лист не требуется, 474 - Лист не требуется, 475 - Лист не требуется, 476 - Лист не требуется, 477 - Лист не требуется, 478 - Лист не требуется, 479 - Лист не требуется, 480 - Лист не требуется, 481 - Лист не требуется, 482 - Лист не требуется, 483 - Лист не требуется, 484 - Лист не требуется, 485 - Лист не требуется, 486 - Лист не требуется, 487 - Лист не требуется, 488 - Лист не требуется, 489 - Лист не требуется, 490 - Лист не требуется, 491 - Лист не требуется, 492 - Лист не требуется, 493 - Лист не требуется, 494 - Лист не требуется, 495 - Лист не требуется, 496 - Лист не требуется, 497 - Лист не требуется, 498 - Лист не требуется, 499 - Лист не требуется, 500 - Лист не требуется, 501 - Лист не требуется, 502 - Лист не требуется, 503 - Лист не требуется, 504 - Лист не требуется, 505 - Лист не требуется, 506 - Лист не требуется, 507 - Лист не требуется, 508 - Лист не требуется, 509 - Лист не требуется, 510 - Лист не требуется, 511 - Лист не требуется, 512 - Лист не требуется, 513 - Лист не требуется, 514 - Лист не требуется, 515 - Лист не требуется, 516 - Лист не требуется, 517 - Лист не требуется, 518 - Лист не требуется, 519 - Лист не требуется, 520 - Лист не требуется, 521 - Лист не требуется, 522 - Лист не требуется, 523 - Лист не требуется, 524 - Лист не требуется, 525 - Лист не требуется, 526 - Лист не требуется, 527 - Лист не требуется, 528 - Лист не требуется, 529 - Лист не требуется, 530 - Лист не требуется, 531 - Лист не требуется, 532 - Лист не требуется, 533 - Лист не требуется, 534 - Лист не требуется, 535 - Лист не требуется, 536 - Лист не требуется, 537 - Лист не требуется, 538 - Лист не требуется, 539 - Лист не требуется, 540 - Лист не требуется, 541 - Лист не требуется, 542 - Лист не требуется, 543 - Лист не требуется, 544 - Лист не требуется, 545 - Лист не требуется, 546 - Лист не требуется, 547 - Лист не требуется, 548 - Лист не требуется, 549 - Лист не требуется, 550 - Лист не требуется, 551 - Лист не требуется, 552 - Лист не требуется, 553 - Лист не требуется, 554 - Лист не требуется, 555 - Лист не требуется, 556 - Лист не требуется, 557 - Лист не требуется, 558 - Лист не требуется, 559 - Лист не требуется, 560 - Лист не требуется, 561 - Лист не требуется, 562 - Лист не требуется, 563 - Лист не требуется, 564 - Лист не требуется, 565 - Лист не требуется, 566 - Лист не требуется, 567 - Лист не требуется, 568 - Лист не требуется, 569 - Лист не требуется, 570 - Лист не требуется, 571 - Лист не требуется, 572 - Лист не требуется, 573 - Лист не требуется, 574 - Лист не требуется, 575 - Лист не требуется, 576 - Лист не требуется, 577 - Лист не требуется, 578 - Лист не требуется, 579 - Лист не требуется, 580 - Лист не требуется, 581 - Лист не требуется, 582 - Лист не требуется, 583 - Лист не требуется, 584 - Лист не требуется, 585 - Лист не требуется, 586 - Лист не требуется, 587 - Лист не требуется, 588 - Лист не требуется, 589 - Лист не требуется, 590 - Лист не требуется, 591 - Лист не требуется, 592 - Лист не требуется, 593 - Лист не требуется, 594 - Лист не требуется, 595 - Лист не требуется, 596 - Лист не требуется, 597 - Лист не требуется, 598 - Лист не требуется, 599 - Лист не требуется, 600 - Лист не требуется, 601 - Лист не требуется, 602 - Лист не требуется, 603 - Лист не требуется, 604 - Лист не требуется, 605 - Лист не требуется, 606 - Лист не требуется, 607 - Лист не требуется, 608 - Лист не требуется, 609 - Лист не требуется, 610 - Лист не требуется, 611 - Лист не требуется, 612 - Лист не требуется, 613 - Лист не требуется, 614 - Лист не требуется, 615 - Лист не требуется, 616 - Лист не требуется, 617 - Лист не требуется, 618 - Лист не требуется, 619 - Лист не требуется, 620 - Лист не требуется, 621 - Лист не требуется, 622 - Лист не требуется, 623 - Лист не требуется, 624 - Лист не требуется, 625 - Лист не требуется, 626 - Лист не требуется, 627 - Лист не требуется, 628 - Лист не требуется, 629 - Лист не требуется, 630 - Лист не требуется, 631 - Лист не требуется, 632 - Лист не требуется, 633 - Лист не требуется, 634 - Лист не требуется, 635 - Лист не требуется, 636 - Лист не требуется, 637 - Лист не требуется, 638 - Лист не требуется, 639 - Лист не требуется, 640 - Лист не требуется, 641 - Лист не требуется, 642 - Лист не требуется, 643 - Лист не требуется, 644 - Лист не требуется, 645 - Лист не требуется, 646 - Лист не требуется, 647 - Лист не требуется, 648 - Лист не требуется, 649 - Лист не требуется, 650 - Лист не требуется, 651 - Лист не требуется, 652 - Лист не требуется, 653 - Лист не требуется, 654 - Лист не требуется, 655 - Лист не требуется, 656 - Лист не требуется, 657 - Лист не требуется, 658 - Лист не требуется, 659 - Лист не требуется, 660 - Лист не требуется, 661 - Лист не требуется, 662 - Лист не требуется, 663 - Лист не требуется, 664 - Лист не требуется, 665 - Лист не требуется, 666 - Лист не требуется, 667 - Лист не требуется, 668 - Лист не требуется, 669 - Лист не требуется, 670 - Лист не требуется, 671 - Лист не требуется, 672 - Лист не требуется, 673 - Лист не требуется, 674 - Лист не требуется, 675 - Лист не требуется, 676 - Лист не требуется, 677 - Лист не требуется, 678 - Лист не требуется, 679 - Лист не требуется, 680 - Лист не требуется, 681 - Лист не требуется, 682 - Лист не требуется, 683 - Лист не требуется, 684 - Лист не требуется, 685 - Лист не требуется, 686 - Лист не требуется, 687 - Лист не требуется, 688 - Лист не требуется, 689 - Лист не требуется, 690 - Лист не требуется, 691 - Лист не требуется, 692 - Лист не требуется, 693 - Лист не требуется, 694 - Лист не требуется, 695 - Лист не требуется, 696 - Лист не требуется, 697 - Лист не требуется, 698 - Лист не требуется, 699 - Лист не требуется, 700 - Лист не требуется, 701 - Лист не требуется, 702 - Лист не требуется, 703 - Лист не требуется, 704 - Лист не требуется, 705 - Лист не требуется, 706 - Лист не требуется, 707 - Лист не требуется, 708 - Лист не требуется, 709 - Лист не требуется, 710 - Лист не требуется, 711 - Лист не требуется, 712 - Лист не требуется, 713 - Лист не требуется, 714 - Лист не требуется, 715 - Лист не требуется, 716 - Лист не требуется, 717 - Лист не требуется, 718 - Лист не требуется, 719 - Лист не требуется, 720 - Лист не требуется, 721 - Лист не требуется, 722 - Лист не требуется, 723 - Лист не требуется, 724 - Лист не требуется, 725 - Лист не требуется, 726 - Лист не требуется, 727 - Лист не требуется, 728 - Лист не требуется, 729 - Лист не требуется, 730 - Лист не требуется, 731 - Лист не требуется, 732 - Лист не требуется, 733 - Лист не требуется, 734 - Лист не требуется, 735 - Лист не требуется, 736 - Лист не требуется, 737 - Лист не требуется, 738 - Лист не требуется, 739 - Лист не требуется, 740 - Лист не требуется, 741 - Лист не требуется, 742 - Лист не требуется, 743 - Лист не требуется, 744 - Лист не требуется, 745 - Лист не требуется, 746 - Лист не требуется, 747 - Лист не требуется, 748 - Лист не требуется, 749 - Лист не требуется, 750 - Лист не требуется, 751 - Лист не требуется, 752 - Лист не требуется, 753 - Лист не требуется, 754 - Лист не требуется, 755 - Лист не требуется, 756 - Лист не требуется, 757 - Лист не требуется, 758 - Лист не требуется, 759 - Лист не требуется, 760 - Лист не требуется, 761 - Лист не требуется, 762 - Лист не требуется, 763 - Лист не требуется, 764 - Лист не требуется, 765 - Лист не требуется, 766 - Лист не требуется, 767 - Лист не требуется, 768 - Лист не требуется, 769 - Лист не требуется, 770 - Лист не требуется, 771 - Лист не требуется, 772 - Лист не требуется, 773 - Лист не требуется, 774 - Лист не требуется, 775 - Лист не требуется, 776 - Лист не требуется, 777 - Лист не требуется, 778 - Лист не требуется, 779 - Лист не требуется, 780 - Лист не требуется, 781 - Лист не требуется, 782 - Лист не требуется, 783 - Лист не требуется, 784 - Лист не требуется, 785 - Лист не требуется, 786 - Лист не требуется, 787 - Лист не требуется, 788 - Лист не требуется, 789 - Лист не требуется, 790 - Лист не требуется, 791 - Лист не требуется, 792 - Лист не требуется, 793 - Лист не требуется, 794 - Лист не требуется, 795 - Лист не требуется, 796 - Лист не требуется, 797 - Лист не требуется, 798 - Лист не требуется, 799 - Лист не требуется, 800 - Лист не требуется, 801 - Лист не требуется, 802 - Лист не требуется, 803 - Лист не требуется, 804 - Лист не требуется, 805 - Лист не требуется, 806 - Лист не требуется, 807 - Лист не требуется, 808 - Лист не требуется, 809 - Лист не требуется, 810 - Лист не требуется, 811 - Лист не требуется, 812 - Лист не требуется, 813 - Лист не требуется, 814 - Лист не требуется, 815 - Лист не требуется, 816 - Лист не требуется, 817 - Лист не требуется, 818 - Лист не требуется, 819 - Лист не требуется, 820 - Лист не требуется, 821 - Лист не требуется, 822 - Лист не требуется, 823 - Лист не требуется, 824 - Лист не требуется, 825 - Лист не требуется, 826 - Лист не требуется, 827 - Лист не требуется, 828 - Лист не требуется, 829 - Лист не требуется, 830 - Лист не требуется, 831 - Лист не требуется, 832 - Лист не требуется, 833 - Лист не требуется, 834 - Лист не требуется, 835 - Лист не требуется, 836 - Лист не требуется, 837 - Лист не требуется, 838 - Лист не требуется, 839 - Лист не требуется, 840 - Лист не требуется, 841 - Лист не требуется, 842 - Лист не требуется, 843 - Лист не требуется, 844 - Лист не требуется, 845 - Лист не требуется, 846 - Лист не требуется, 847 - Лист не требуется, 848 - Лист не требуется, 849 - Лист не требуется, 850 - Лист не требуется, 851 - Лист не требуется, 852 - Лист не требуется, 853 - Лист не требуется, 854 - Лист не требуется, 855 - Лист не требуется, 856 - Лист не требуется, 857 - Лист не требуется, 858 - Лист не требуется, 859 - Лист не требуется, 860 - Лист не требуется, 861 - Лист не требуется, 862 - Лист не требуется, 863 - Лист не требуется, 864 - Лист не требуется, 865 - Лист не требуется, 866 - Лист не требуется, 867 - Лист не требуется, 868 - Лист не требуется, 869 - Лист не требуется, 870 - Лист не требуется, 871 - Лист не требуется, 872 - Лист не требуется, 873 - Лист не требуется, 874 - Лист не требуется, 875 - Лист не требуется, 876 - Лист не требуется, 877 - Лист не требуется, 878 - Лист не требуется, 879 - Лист не требуется, 880 - Лист не требуется, 881 - Лист не требуется, 882 - Лист не требуется, 883 - Лист не требуется, 884 - Лист не требуется, 885 - Лист не требуется, 886 - Лист не требуется, 887 - Лист не требуется, 888 - Лист не требуется, 889 - Лист не требуется, 890 - Лист не требуется, 891 - Лист не требуется, 892 - Лист не требуется, 893 - Лист не требуется, 894 - Лист не требуется, 895 - Лист не требуется, 896 - Лист не требуется, 897 - Лист не требуется, 898 - Лист не требуется, 899 - Лист не требуется, 900 - Лист не требуется, 901 - Лист не требуется, 902 - Лист не требуется, 903 - Лист не требуется, 904 - Лист не требуется, 905 - Лист не требуется, 906 - Лист не требуется, 907 - Лист не требуется, 908 - Лист не требуется, 909 - Лист не требуется, 910 - Лист не требуется, 911 - Лист не требуется, 912 - Лист не требуется, 913 - Лист не требуется, 914 - Лист не требуется, 915 - Лист не требуется, 916 - Лист не требуется, 917 - Лист не требуется, 918 - Лист не требуется, 919 - Лист не требуется, 920 - Лист не требуется, 921 - Лист не требуется, 922 - Лист не требуется, 923 - Лист не требуется, 924 - Лист не требуется, 925 - Лист не требуется, 926 - Лист не требуется, 927 - Лист не требуется, 928 - Лист не требуется, 929 - Лист не требуется, 930 - Лист не требуется, 931 - Лист не требуется, 932 - Лист не требуется, 933 - Лист не требуется, 934 - Лист не требуется, 935 - Лист не требуется, 936 - Лист не требуется, 937 - Лист не требуется, 938 - Лист не требуется, 939 - Лист не требуется, 940 - Лист не требуется, 941 - Лист не требуется, 942 - Лист не требуется, 943 - Лист не требуется, 944 - Лист не требуется, 945 - Лист не требуется, 946 - Лист не требуется, 947 - Лист не требуется, 948 - Лист не требуется, 949 - Лист не требуется, 950 - Лист не требуется, 951 - Лист не требуется, 952 - Лист не требуется, 953 - Лист не требуется, 954 - Лист не требуется, 955 - Лист не требуется, 956 - Лист не требуется, 957 - Лист не требуется, 958 - Лист не требуется, 959 - Лист не требуется, 960 - Лист не требуется, 961 - Лист не требуется, 962 - Лист не требуется, 963 - Лист не требуется, 964 - Лист не требуется, 965 - Лист не требуется, 966 - Лист не требуется, 967 - Лист не требуется, 968 - Лист не требуется, 969 - Лист не требуется, 970 - Лист не требуется, 971 - Лист не требуется, 972 - Лист не требуется, 973 - Лист не требуется, 974 - Лист не требуется, 975 - Лист не требуется, 976 - Лист не требуется, 977 - Лист не требуется, 978 - Лист не требуется, 979 - Лист не требуется, 980 - Лист не требуется, 981 - Лист не требуется, 982 - Лист не требуется, 983 - Лист не требуется, 984 - Лист не требуется, 985 - Лист не требуется, 986 - Лист не требуется, 987 - Лист не требуется, 988 - Лист не требуется, 989 - Лист не требуется, 990 - Лист не требуется, 991 - Лист не требуется, 992 - Лист не требуется, 993 - Лист не требуется, 994 - Лист не требуется, 995 - Лист не требуется, 996 - Лист не требуется, 997 - Лист не требуется, 998 - Лист не требуется, 999 - Лист не требуется, 1000 - Лист не требуется

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00F0D5E1FA4D2B6497F1E25790EF6B0

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание	
вид объекта недвижимости	
[illegible]	Всего листов раздела 1: 2 / Всего разделов: 3 / [illegible] 4
[illegible]	
[illegible]	52:55:0020011:691
[illegible]	Администрация Дивеевского муниципального округа [illegible] правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ [illegible]

[illegible]	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579HEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	[illegible]

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	52:55:0020011:691		

1	Сведения о земельном участке	1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
	Сведения о лицах, в пользу которых зарегистрированы ограничения (обременения) права	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность 52:55:0020011:691-52/295/2025-2 08.08.2025 14:33:03
3	Документы-основания	3.1	Решение Именем Российской Федерации, № 2-2079/2025, выдан 21.05.2025, Дивеевский межрайонный суд Нижегородской области
4	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости, проекта изъятия, резервировании земельного участка, расположенного в границах зоны резервирования, для государственных или муниципальных нужд	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	не зарегистрировано	
6	Сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения о приостановлении государственной регистрации права	данные отсутствуют	
8	Сведения о лицах, в пользу которых зарегистрированы ограничения (обременения) права	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости, проекта изъятия, резервировании земельного участка, расположенного в границах зоны резервирования, для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии судебного решения о признании правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости	данные отсутствуют	
11	Сведения о наличии у объекта недвижимости ранее учтенных, но аннулированных в связи с отсутствием сведений о них в государственном кадастре недвижимости, кадастровых номеров, а также кадастровых номеров, присвоенных объекту недвижимости, в результате преобразования которого образованы объекты недвижимости, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости	отсутствуют	

Начальник отдела по городу	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B645970 1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.08.2025г.			
Кадастровый номер:	52:55:0020011:691		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Сведения записи об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

Реквизиты записи

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

Реквизиты последнего перехода

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

Сведения об объекте недвижимости – земельном участке

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

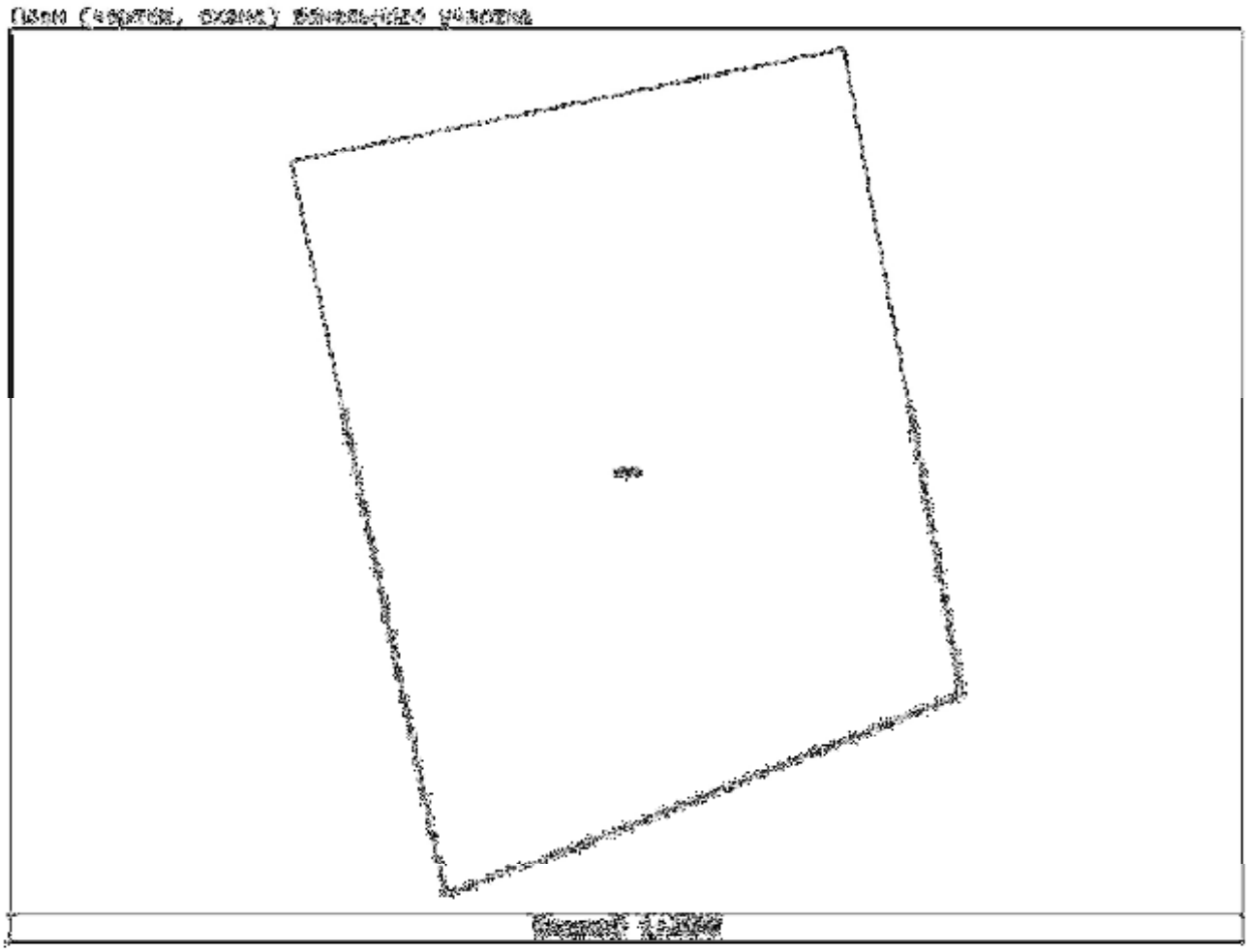
Сведения о наличии или отсутствии ограничения

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Дополнительно

[illegible]				
[illegible]				
[illegible]				
[illegible]				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

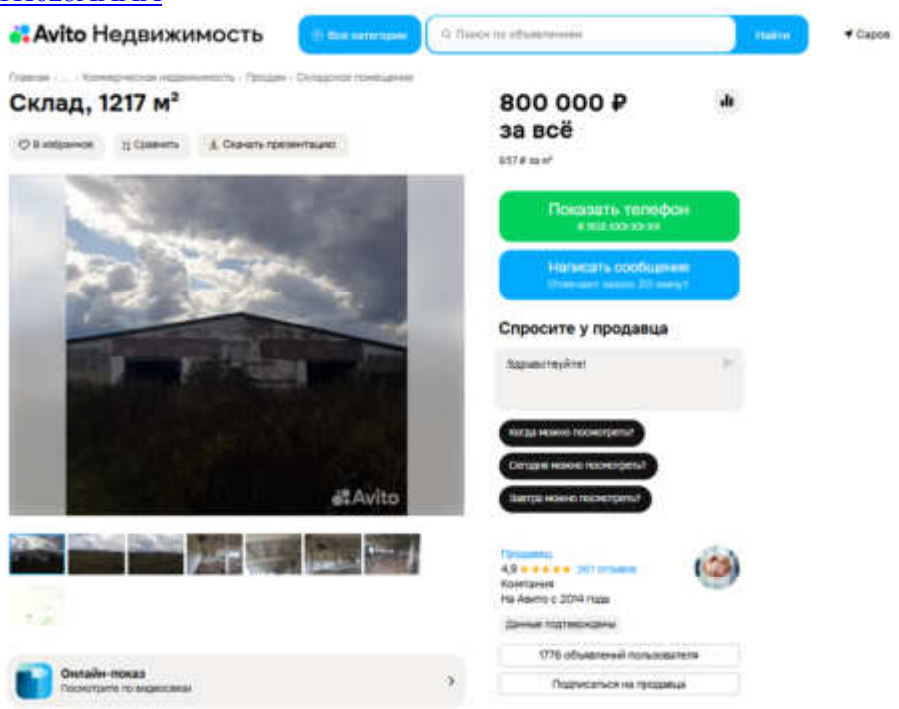


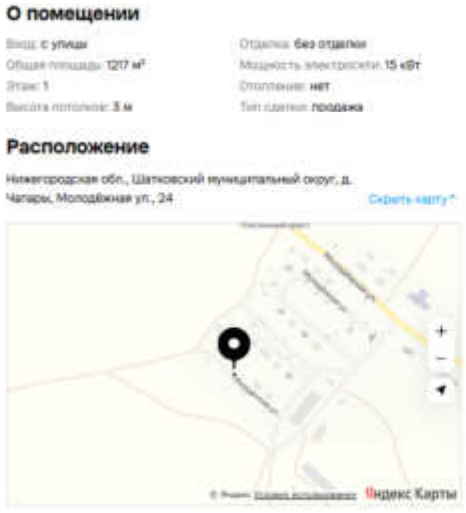
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

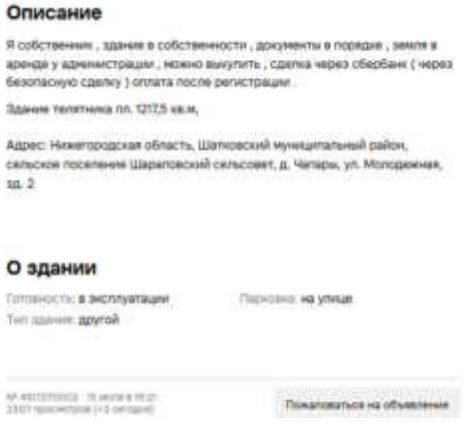
Предложения к продаже (аналоги для сравнительного подхода).

Аналог 1.

https://www.avito.ru/gagino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1217_m_4107270002?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMVHhLTHh5UFBZNlBtemZ2Ijt9K5TH6z8AAAA

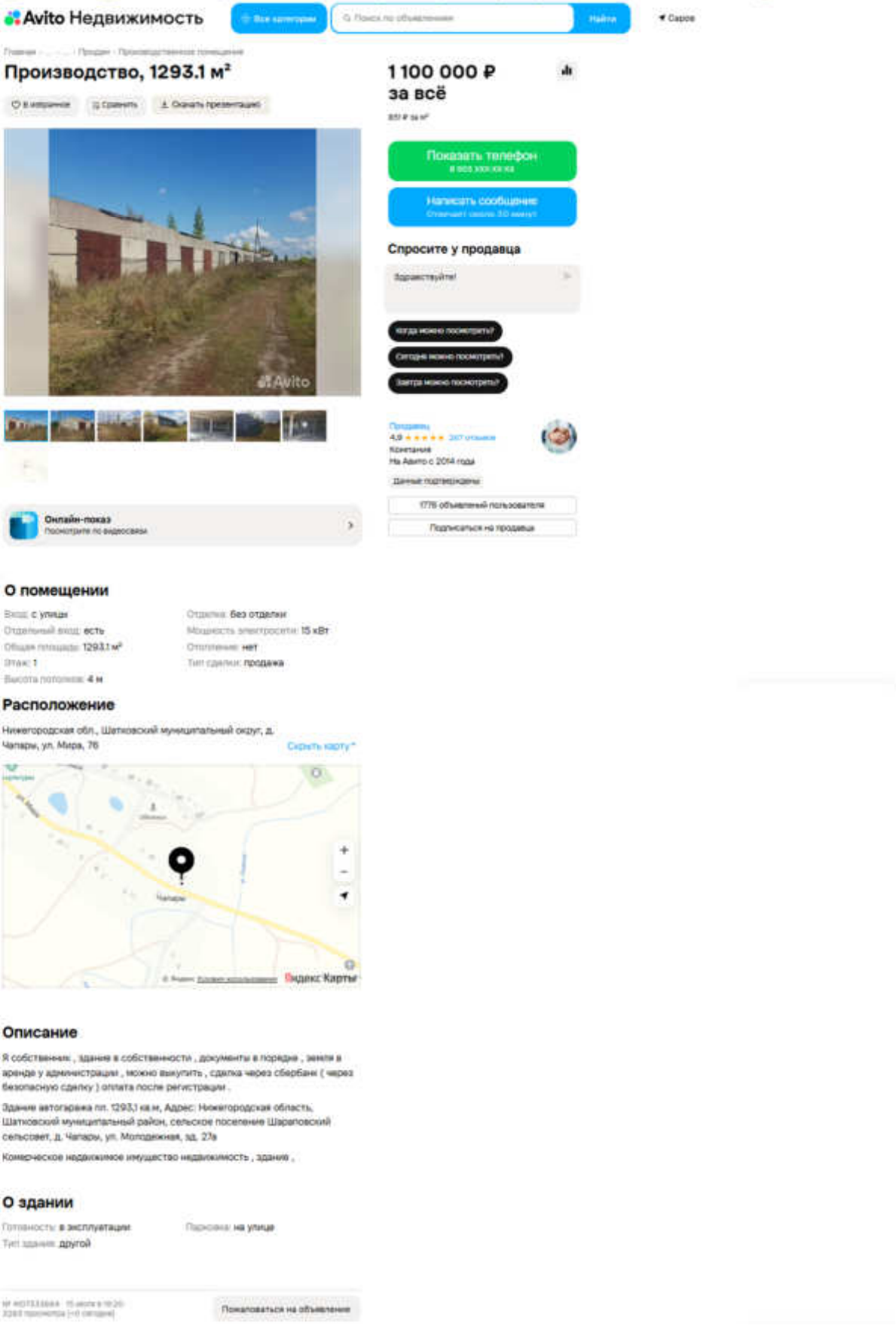






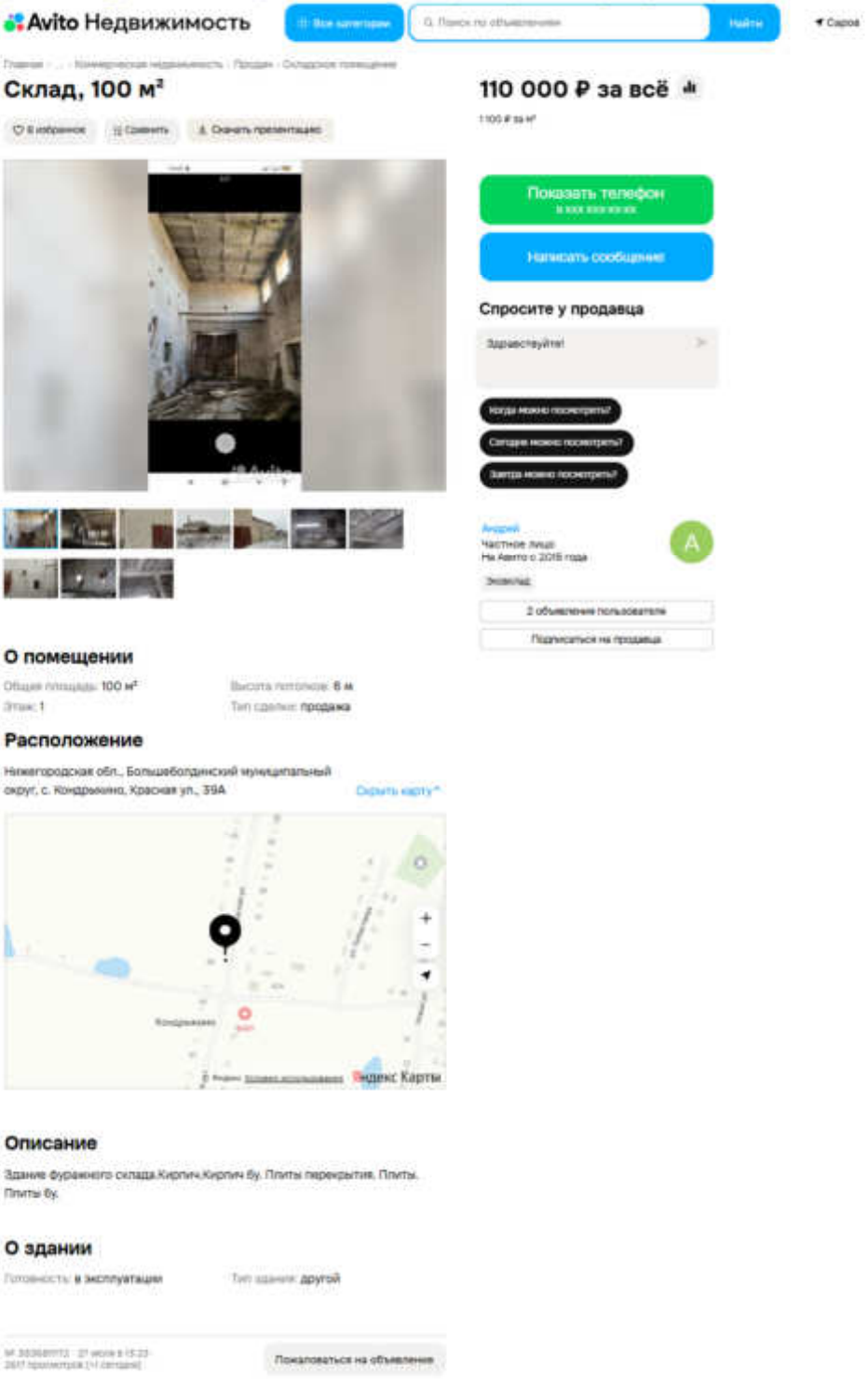
Аналог 2.

https://www.avito.ru/gagino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1293.1_m_4107333664?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



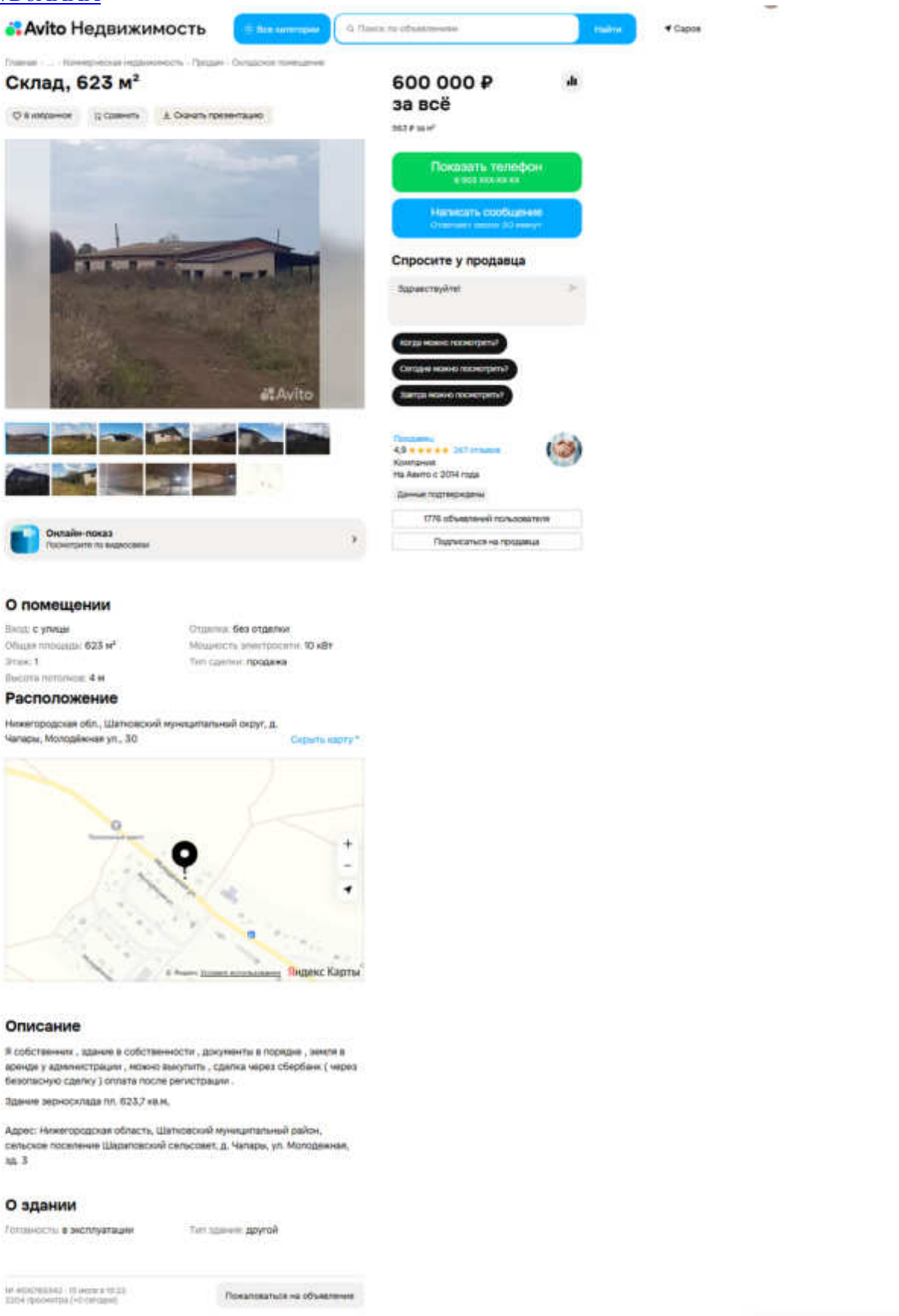
Аналог 3.

https://www.avito.ru/bolshoe_boldino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_100_m_3836811172?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Аналог 4.

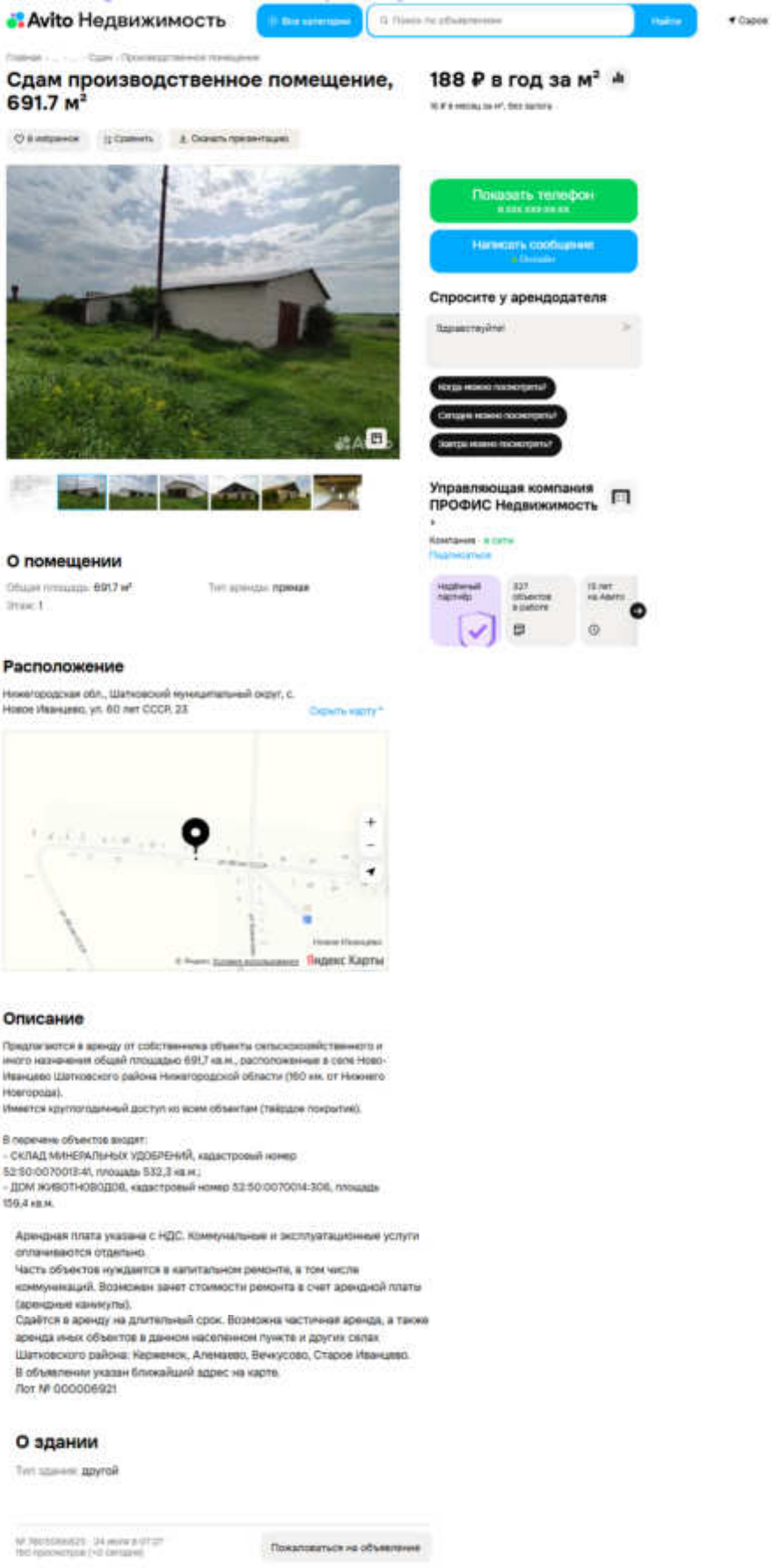
https://www.avito.ru/gagino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_623_m_4106789342?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoMDc4VG5EenQyWk04czVQIjt9IrxJ7D8AAAA



Предложения к аренде (аналоги для доходного подхода).

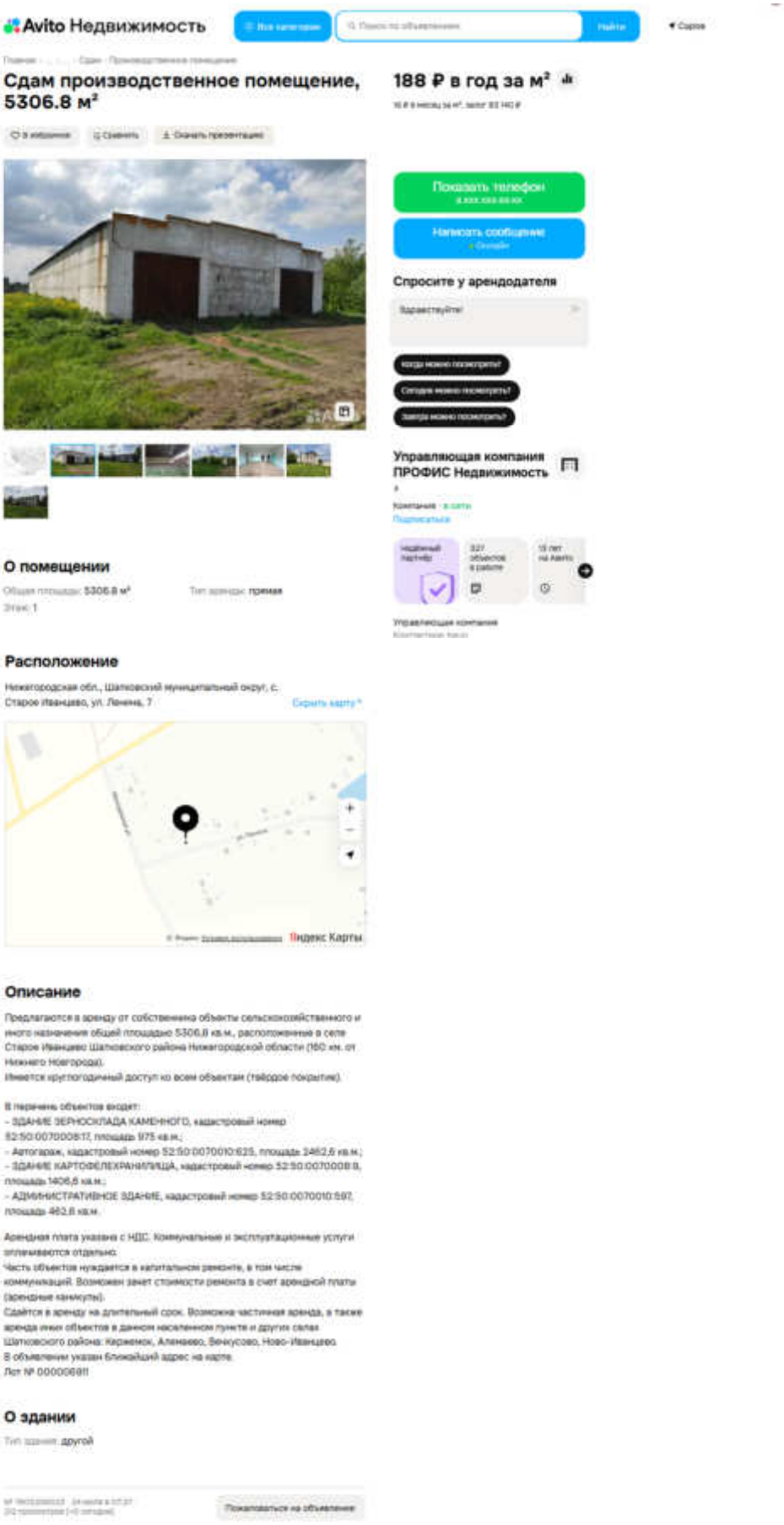
Аналог 1.

https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_691.7_m_7805066825?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4UUhtMHpMNXF0TlJiODMxIjt9sVegXT8AAAA



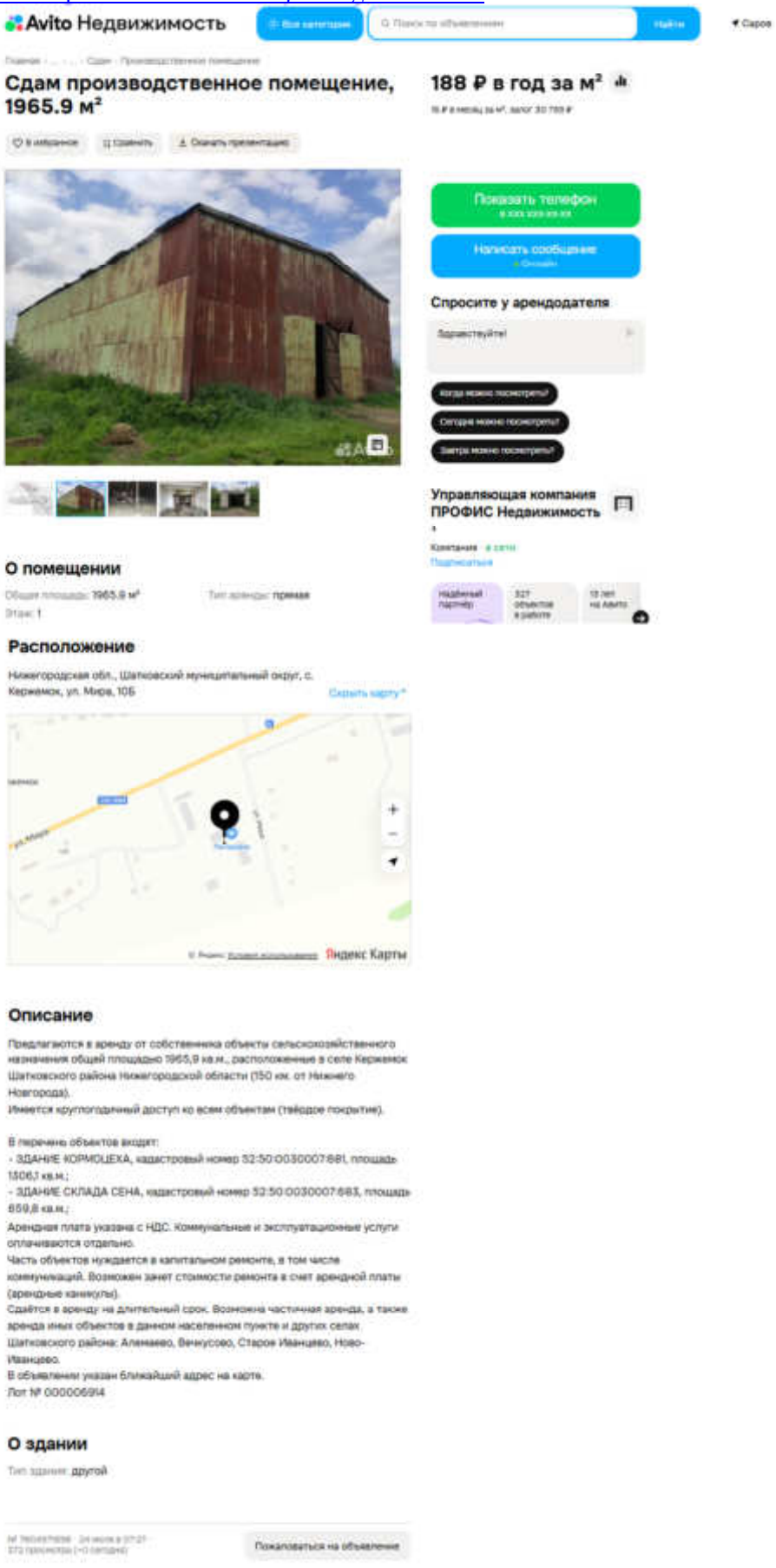
Аналог 2.

https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_5306.8_m_7805206023?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4UUhtMHpMNXF0TlJiODMxIjt9sVegXT8AAAA



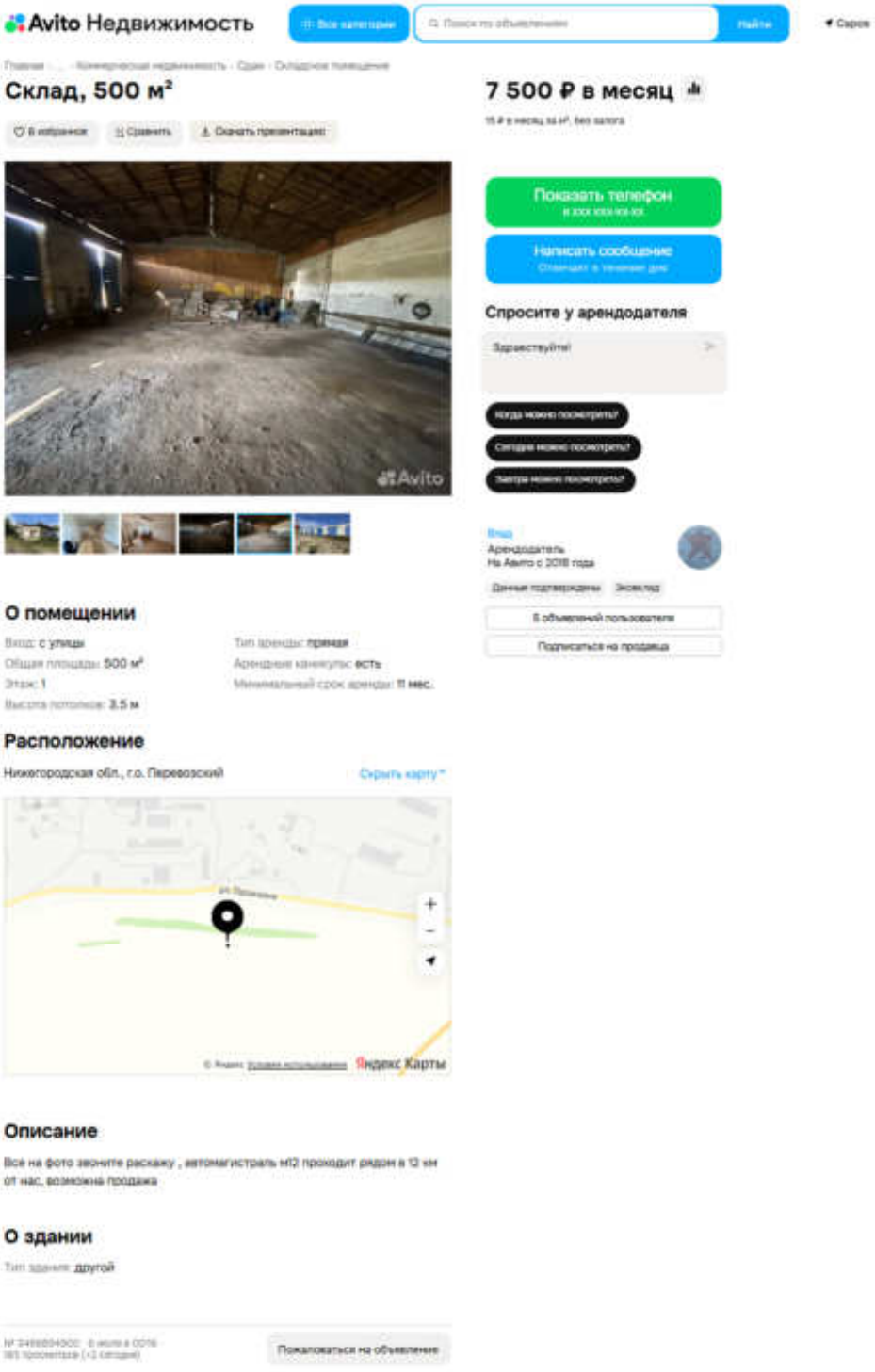
Аналог 3.

https://www.avito.ru/shatki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1965.9_m_7804971898?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4UUhtMHpMNXF0TlJiODMxIjt9sVegXT8AAAA



Аналог 4.

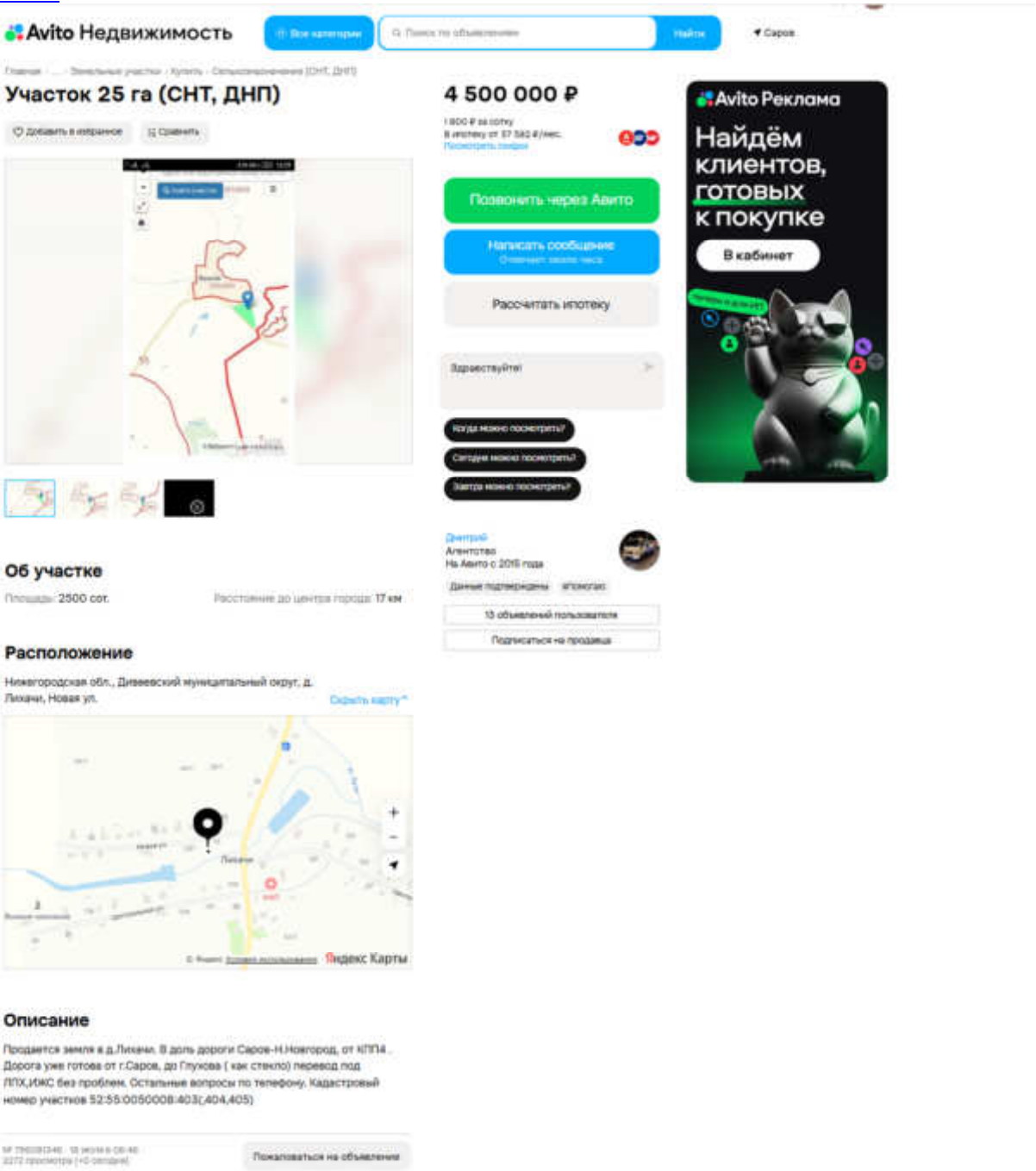
https://www.avito.ru/perevoz/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_500_m_3496894900?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4UUhtMHpMNXF0TlJiODMxIjt9sVegXT8AAAA



Предложения к продаже земельных участков.

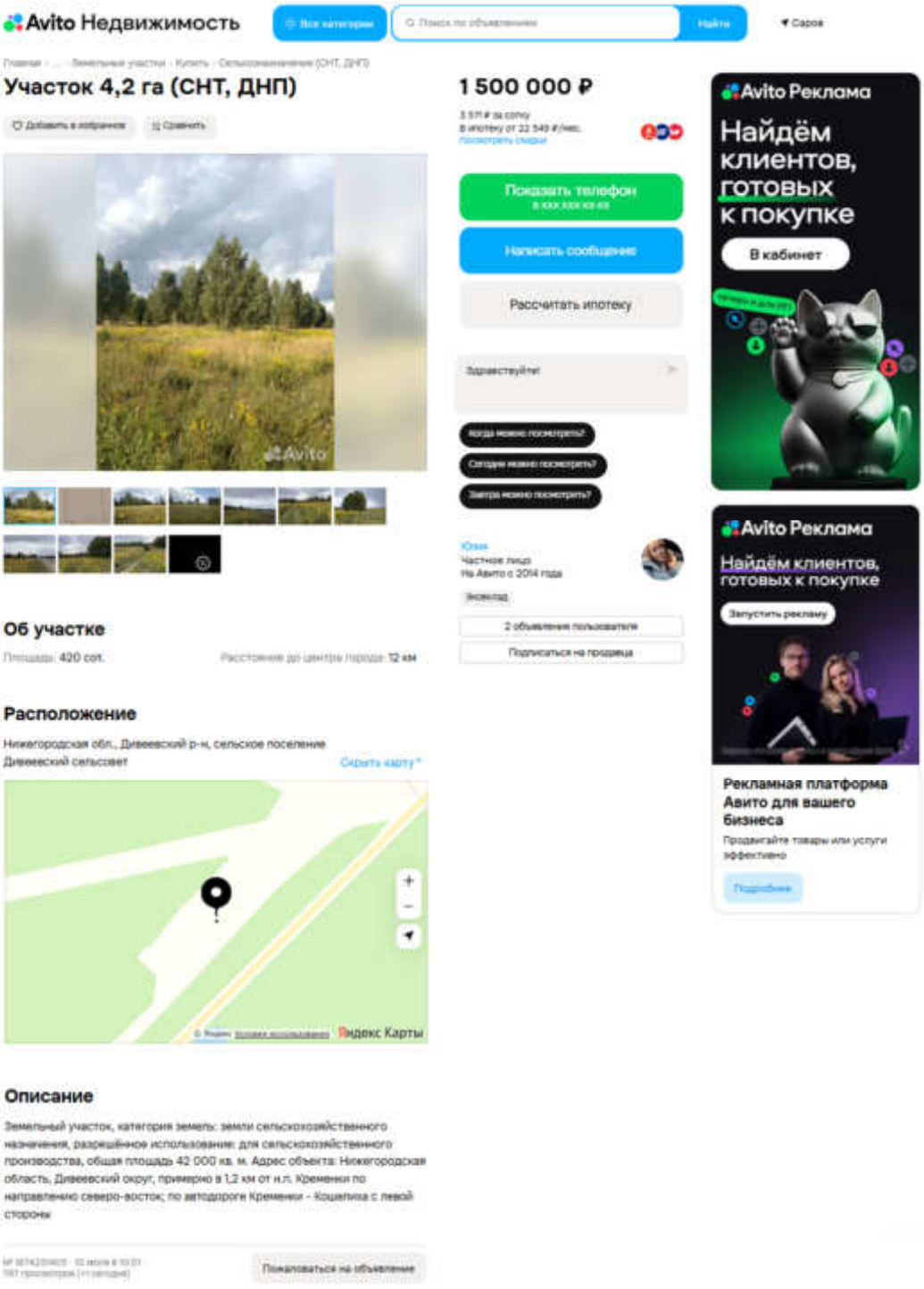
Аналог 1.

https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_796081346?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1QjJSS1ptYVAzY2JvMkdvIjt98YRW6T8AAAA



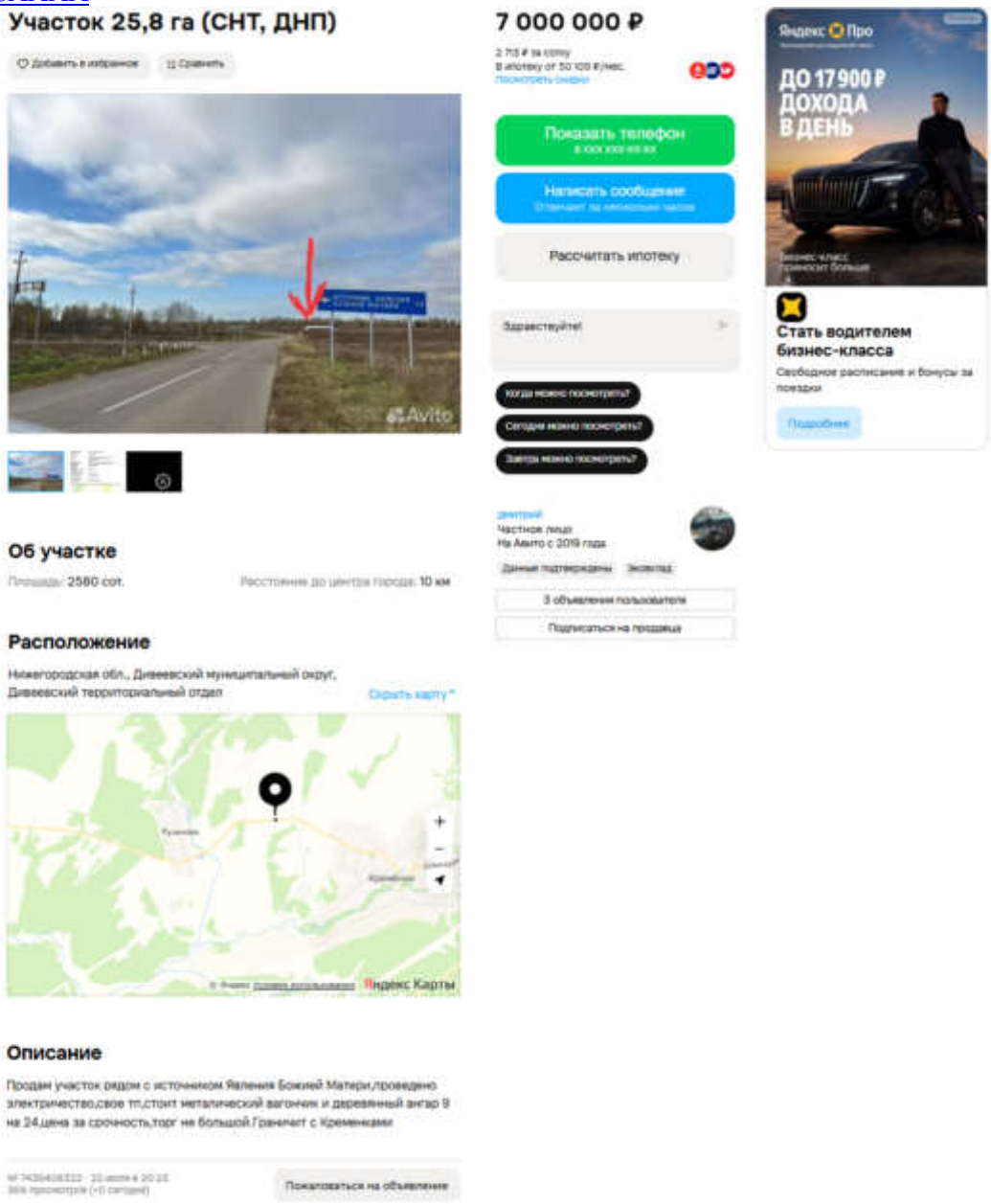
Аналог 2.

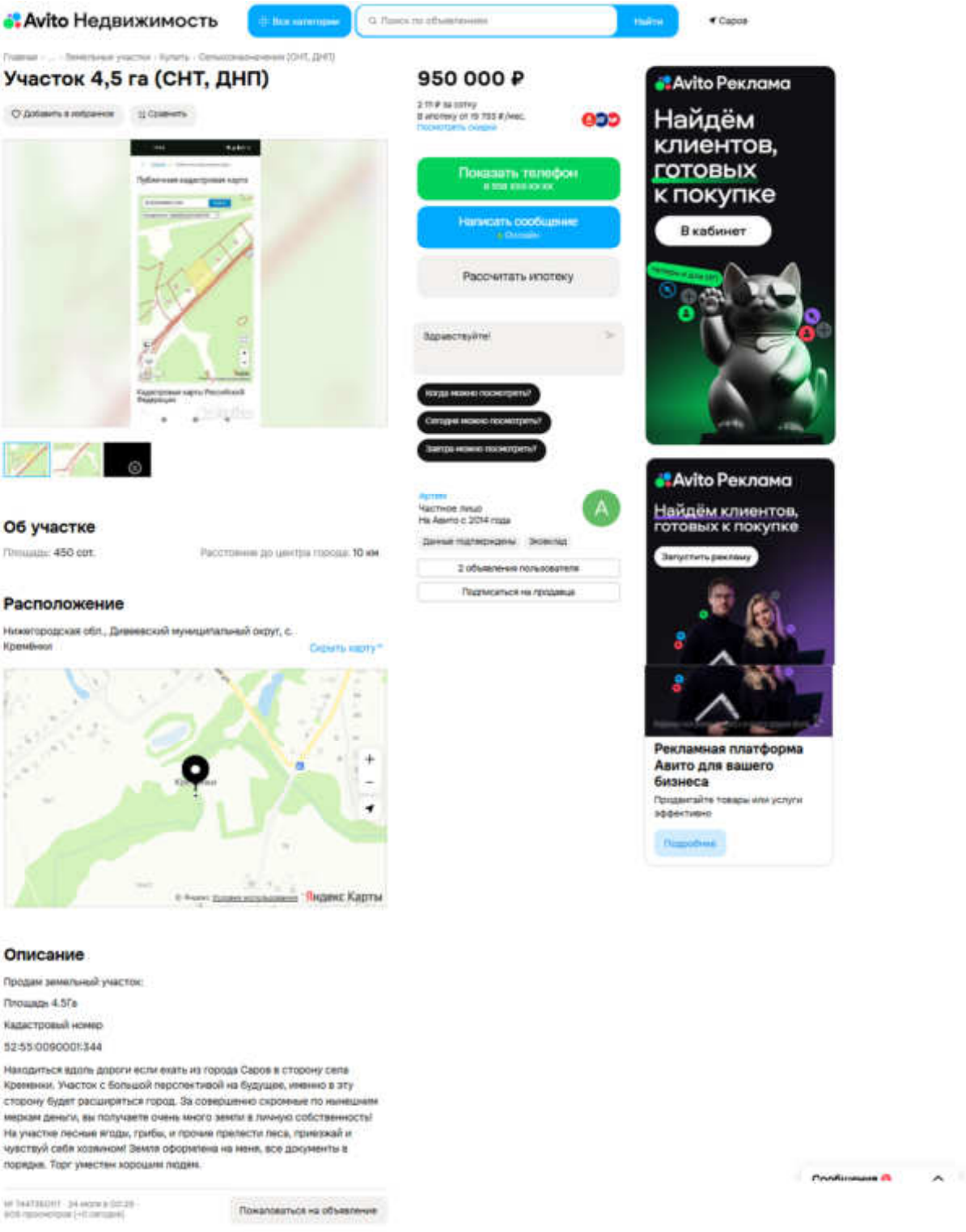
https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_1874251405?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwVTZoekxJa2o3eUFPekY3Ijt9Jg5wwz8AAAA



Аналог 3.

https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_258_ga_snt_dnp_7436408322?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwVTZoekxJa2o3eUFPekY3Ijt9Jg5wwz8AAAA



Аналог 4.

https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7447360117?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwVTZoekxJa2o3eUFPekY3Ijt9Jg5wwz8AAAA