



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости
объекта недвижимости – жилого дома и земельного участка,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область,
муниципальный округ Дивеевский, сельский поселок Сатис,
улица Московская, дом 19

№190424/04



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

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

Дата оценки: 17 апреля 2024г.

Дата составления отчета: 19 апреля 2024г.

г. Саров
2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
3.1.	Основание для проведения оценки	5
3.2.	Задание на оценку	5
3.3.	Дата составления и порядковый номер отчета	7
3.4.	Применяемые стандарты оценки	7
3.5.	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком	8
3.6.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе)	9
3.7.	Сведения о независимости оценщика	9
3.8.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
3.9.	Заявление о соответствии	10
3.10.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
3.11.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	11
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1.	Термины и определения	12
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости	13
5.3.	Анализ прав в отношении объекта оценки	14
5.4.	Выбор вида стоимости	15
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
6.1.	Местоположение объекта	16
6.2.	Описание объекта оценки	17
7.	АНАЛИЗ РЫНКА	21
7.1.	Макроэкономическая ситуация	21
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.	24
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки	26
7.4.	Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области	26
7.5.	Выводы по анализу рынка недвижимости	29
8.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	30
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
10.1.	Методика расчетов	31
10.2.	Выбор аналогов	31
10.3.	Выбор единицы сравнения	31
10.4.	Определение стоимости земельного участка	32
10.5.	Определение рыночной стоимости дома с земельным участком	36
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ	42
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	42
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	43
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)	44
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы для расчетов)	52
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)	59

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №27-24 от 11 апреля 2024г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, сельский поселок Сатис, улица Московская, дом 19.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 17 апреля 2024 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 17 апреля 2024 года составляет:**

1 088 000,00 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей

В том числе:

стоимость дома –

436 000,00 (Четыреста тридцать шесть тысяч) рублей

стоимость земельного участка –

652 000,00 (Шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей.


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

Отчет составлен на 66 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Объект недвижимости: жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельский поселок Сатис, улица Московская, дом 19
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №27-24 от 11 апреля 2024г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилой дом Кадастровый номер: 52:55:0100009:2575 Год постройки: 1952 Площадь общая, м ² – 53,5 Количество этажей (надземные/подземные): 1/0 Материал стен жилого дома: шлакоблоки Материал перекрытий: деревянные Группа капитальности здания – III Состояние: Требуется капитального ремонта Коммуникации – отключены Земельный участок Вид разрешенного использования: под существующими объектами бывшего военного городка. Площадь земельного участка – 687 ± 9,1 м ² . Кадастровый номер – 52:55:0100010:1265
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник – муниципальное образование Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области.
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.
Дата определения стоимости	17 апреля 2024 года
Дата составления отчета	19 апреля 2024 года
Дата осмотра	17 апреля 2024 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная
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, №9 Профессиональные стандарты оценки СРО НКССО
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с заданием на оценку
Результаты расчетов	
Сравнительный подход	1 088 000,00 рублей.
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости	1 088 000,00 рублей.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №27-24 от 11 апреля 2024г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку

Параметр	Значение
<i>Объект оценки</i>	Объект недвижимости: жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельский поселок Сатис, улица Московская, дом 19
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</i>	<u>Жилой дом</u> Кадастровый номер: 52:55:0100009:2575 Год постройки: 1952. Площадь общая, м ² – 53,5 Количество этажей (надземные/подземные): 1/0 Материал стен жилого дома: шлакоблоки Материал перекрытий: деревянные Группа капитальности здания – III Состояние: Требуется капитальный ремонт Коммуникации – отключены <u>Земельный участок</u> Вид разрешенного использования: под существующими объектами бывшего военного городка. Площадь земельного участка – 687 ± 9,1 м ² . Кадастровый номер – 52:55:0100010:1265
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Жилой дом (шлакоблоки, 1 этаж, общая площадь 53,5 м ²) 2. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:55:0100010:1265, общая площадь 687 м ²)
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.04.2024г. (земельный участок) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.02.2024г. (жилой дом)
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	Права на объекты оценки: Собственность Вид оцениваемого права: право собственности Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
<i>Инвентарный номер</i>	Не предоставлен
<i>Остаточная стоимость объекта на дату оценки.</i>	Не предоставлен
<i>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</i>	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 17.04.2024г.
<i>Цель оценки</i>	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<i>Предпосылки стоимости</i>	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)

Параметр	Значение
	2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
	3 Дата оценки – 17.04.2024г.
	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 (без учета обременений)
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	Отчет об оценке может быть использован только для целей залога в ПАО Сбербанк. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	17.04.2024
Дата обследования объекта оценки	17.04.2024
Дата составления отчета	19.04.2024
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	Отсутствуют
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 надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на

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

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 190424/04

Дата составления отчета об оценке – 19.04.2024 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.

- Отчет об оценке сформирован в автоматизированной системе «Партнер-онлайн оценка», находящейся в сети интернет по адресу <https://eva.domclick.ru>.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

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

Заказчик	
<i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.	
Оценщик	
Оценщик	Благов Владимир Викторович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/500004/23, выданный организацией: АО "Альфастрахование". Период страхования с 26.10.2023 по 26.10.2024г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 020372-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	нет
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 20 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	«Справочник оценщика. Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г. для условий строительства в Московской области» – М: ООО «Ко-Инвест», 2016г. Данные «Справочника оценщика недвижимости 2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г. Данные «Справочника оценщика недвижимости 2022. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.04.2024г. (земельный участок)
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.02.2024г. (жилой дом)
3. Технический план здания от 18.07.2023г.

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

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.

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

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Термины и определения

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

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам¹, 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

¹ 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)».

использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

Таким образом, под понятием «рыночная стоимость» понимается расчетная денежная сумма, по которой продавец, обладающий полной информацией о стоимости недвижимости и не обязанный ее реализовывать, согласен был бы реализовать ее, а покупатель, имеющий полную

информацию о стоимости недвижимости и не обязаный ее приобретать, согласен был бы ее приобрести. При этом должны быть соблюдены следующие условия:

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

5.3. Анализ прав в отношении объекта оценки

Объект оценки является собственностью Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

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

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

В целях настоящего отчета будет проведена оценка стоимости прав собственности в отношении собственника объекта оценки.

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.

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом².

Права на дом и земельный участок имеют обременение в виде ипотеки.

5.4.Выбор вида стоимости

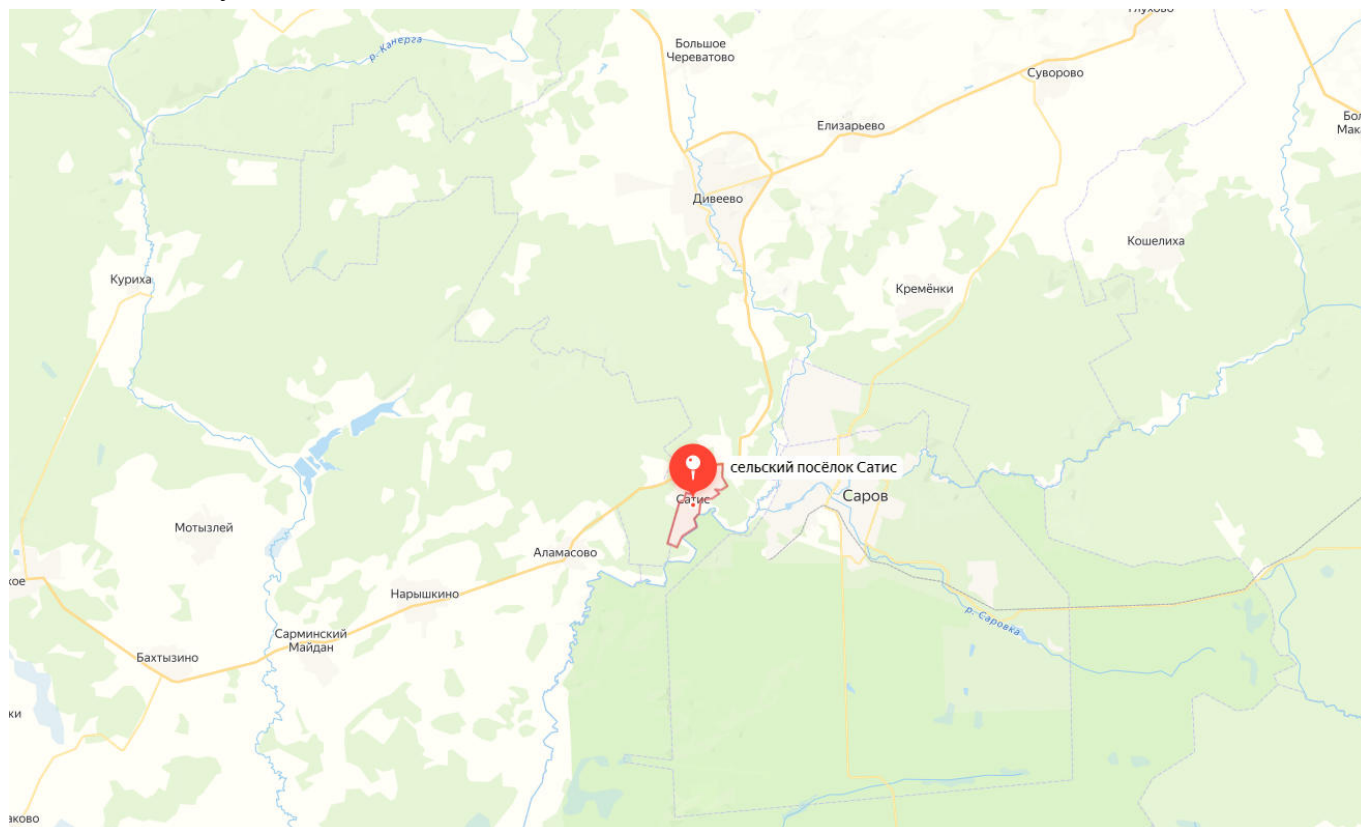
Проанализировав материал, изложенный в п.п. 5.1-5.3., и исходя из целей оценки, оценщик пришел к выводу, что видом стоимости, определяемой в Отчете на основе законодательных актов и профессиональных стандартов оценки (стандарты НКСО), будет являться **«рыночная стоимость»**.

² ГК РФ. Статья 129, п.п.1 и 2

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта

Оцениваемый объект – жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельский поселок Сатис, улица Московская, д.19.



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

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

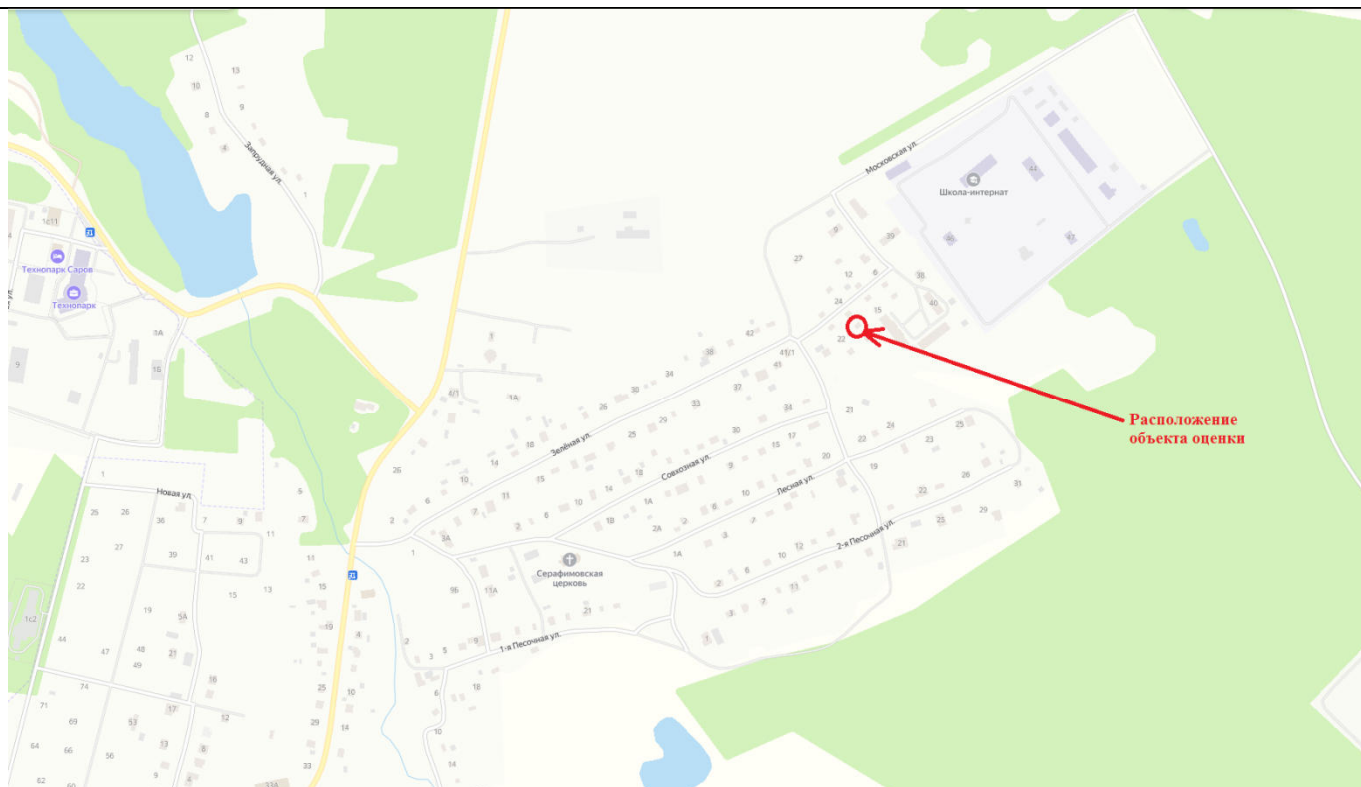
Фактически население поселка Сатис составляет около 3-х тысяч человек. Однако большинство из них, постоянно проживая на территории поселка, имеют регистрацию в городе Саров.

В поселке имеется средняя школа. В западной части поселка расположено крупное предприятие «Технопарк Саров», где с осени 2021 года открылся Саровский филиал МГУ с очным обучением студентов.

Оцениваемый объект находится в восточной части поселка Сатис, недалеко от въезда в поселок. Местность ровная, с небольшим уклоном в южном направлении.

Улица Московская имеет асфальтовое покрытие плохого качества. Однако к самому дому - объекту оценки ведет грунтовая дорога удовлетворительного качества.

Инфраструктура объекта развита плохо. Магазины находятся на значительном расстоянии. Окружающие участки застроены индивидуальными жилыми домами, а так же двухэтажными многоквартирными домами.



Расположение объекта оценки на карте поселка



Подъездные пути к оцениваемому дому



Подъездные пути к оцениваемому дому

6.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является жилой дом с земельным участком.

Земельный участок

Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, сельский поселок Сатис, улица Московская, земельный участок 19.

Площадь земельного участка: 687±9,14 м²

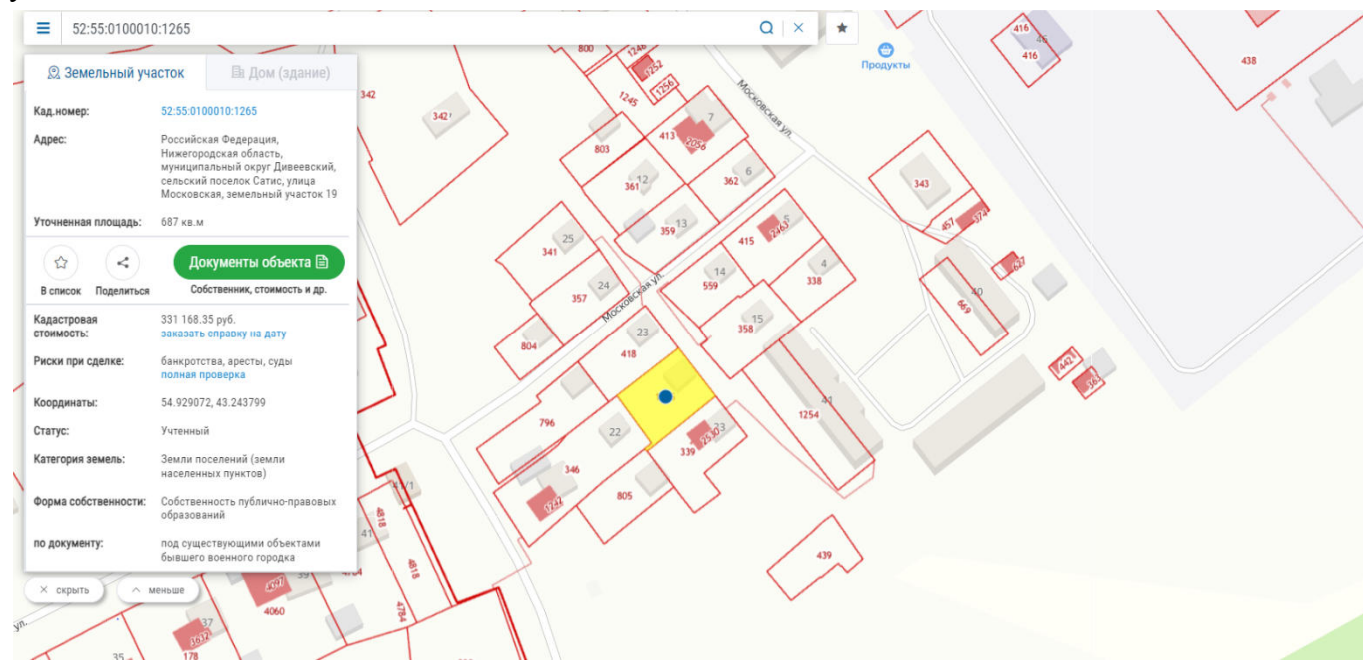
Кадастровый номер: 52:55:0100010:1265

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: под существующими объектами бывшего военного городка.

Форма участка: близка к прямоугольной. См. кадастровую карту.

Участок ровный. Не огорожен. Не обрабатывался. Кроме жилого дома, других построек на участке нет.



Участок на кадастровой карте



Земельный участок



Земельный участок

Жилой дом.

Оцениваемый жилой дом – старое здание 1952 года постройки³.

Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельский поселок Сатис, улица Московская, д.19.

Общая площадь жилого дома – 53,5 м².

Кадастровый номер – 52:55:0100009:2575

Дом одноэтажный. Стены из шлакоблоков. Наружная отделка – штукатурка, окраска.

Фундамент дома – бутовый.

Перекрытия – деревянные. Крыша скатная. Кровля - шифер. Окна дома – створные, двойные, деревянные. Двери - деревянные.

Внутренняя отделка дома простая – оклейка стен обоями, побелка, окраска. Полы деревянные, дощатые.

³ Копия выписки из ЕГРН в приложении №2

Внутренняя и наружная отделка дома находится в неудовлетворительном состоянии и нуждается в полной замене.

По дому были подведены электричество и водопровод. На дату проведения работ по оценке все внешние коммуникации отключены.

Отопление дома печное. Печь нуждается в ремонте.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Год постройки	Количество этажей	Площадь общая, кв.м.	Площадь жилая, кв.м	Высота, м	Состояние	Описание конструктивных элементов здания										Налич. сантех. и эл/тех. устр.						
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Газоснабжение	Канализация	Вентиляция	Водопровод	Телевидение	
1	Жилой дом	1952	1	53,5	--	2,5	Неудовлетворительное	Бутовые	Шлакоблочные	Деревянные, оштукатуренные	Деревянные	Шифер	Дощатые	Деревянные, створные	Деревянные	Простая	-	-	-	-	-	-	-	-

Предоставленные Заказчиком документы в приложении №2 к настоящему отчету.

Фотографии объекта представлены ниже.



Общий вид дома



Общий вид дома



Общий вид дома



Общий вид дома

Фотографии внутренних помещений



7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Макроэкономическая ситуация⁴

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

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

⁴

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekono_mike_yanvar_2024_goda.pdf

Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года). 3

В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п.

(+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП	4,6	3,6	5,2	4,4	4,9	6,4	5,6	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,7	-3,6	3,9
Сельское хозяйство	-0,2	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,9	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	9,1	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	8,0	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,1	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	4,4	5,0	4,9	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	2,1	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	-1,7	-0,6	1,0	-0,4	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-6,8	1,9	0,0	-3,6	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4/ 7,6 ²	7,4	7,2	7,4	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,4	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	43,7	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,7	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8 ³	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	-	73 709 ³	83 684	103 815	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	14,1 ³	16,3	16,6	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
млн чел.	75,4	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7
млн чел. (SA)	75,9	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
млн чел.	73,2	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5
млн чел. (SA)	73,8	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,4	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
млн чел.	2,1	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1
млн чел. (SA)	2,1	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
SA	2,8	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В январе / по состоянию на 26 февраля 2024 г.

³ Предварительные данные

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 8 по 19 февраля 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 8–19 февраля 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	1,5	1,5	1,4	1,4	1,7	1,8	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,1	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2	3,3
Реальные располагаемые доходы, % прироста	2,4	1,8	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2
Индекс потребительских цен, % прироста	5,1	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	11,00	7,72	6,69	6,62	6,68	6,60	6,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,3	97,5	98,0	100,4	101,9	103,7	105,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	67,5	66,8	66,9	66,6	67,9	67,3	67,9

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.⁵

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в феврале 2024 г. по сравнению с февралем 2023 г. составил 111,3%, в январе-феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 109,3%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе-декабре 2023 г. (в действующих ценах), по расчётам, сложился в размере 123029,6 млн рублей, что составило 110,3 процента в сопоставимой оценке к уровню января-декабря 2022 г.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2024 г. составил 14983,2 млн рублей, или 146,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале – 28432,5 млн рублей, или 146,7%.

Жилищное строительство. В феврале 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 1067 домов на 3445 квартир общей площадью 310,7 тыс. кв. метров, в январе-феврале – 1903 дома на 5443 квартиры общей площадью 507,6 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-феврале 2024 г. построен 1801 дом общей площадью 305,7 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в феврале 2024 г. составил 93,9 млрд рублей, или 110,7% в сопоставимых ценах к февралю 2023 г., в январе-феврале 2024 г. – 186,4 млрд рублей и 109,1% к соответствующему периоду 2023 г.

В феврале 2024 г. оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,4%, в феврале 2023 г. – 96,3% и 3,7% соответственно.

В феврале 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,3%, непродовольственных товаров – 51,7% (в феврале 2023 г. – 49,0% и 51,0% соответственно).

⁵ <https://52.rosstat.gov.ru/>

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в феврале 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,3%, на непродовольственные товары – 99,9%, на услуги – 101,0%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 101,2% (за аналогичный период прошлого года – 101,4%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в феврале 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, с начала года – 100,7% (в феврале 2023 г. – 100,0%, с начала года – 100,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец февраля 2024 г. составила 5254,57 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,9%, с начала года – на 2,5% (в феврале 2023 г. – 5009,68 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,7%, с начала года – на 2,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в феврале 2024 г. составила 20830,87 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 0,9% (в феврале 2023 г. – 19760,06 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,3%, с начала года – на 1,5%).

В феврале 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, с начала года – 101,9% (в феврале 2023 г. – 100,3%, с начала года – 101,7%).

Индекс цен на непродовольственные товары в феврале 2024 г. составил 99,9%, с начала года – 100,3% (в феврале 2023 г. – 100,1%, с начала года – 100,4%).

Индекс цен и тарифов на услуги в феврале 2024 г. составил 101,0%, с начала года – 101,7% (в феврале 2023 г. – 100,8%, с начала года – 102,4%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в феврале 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 101,3%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 99,7%, обрабатывающих производств – 101,4%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,4%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 102,3% (за аналогичный период прошлого года – 100,4%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 98,5% (за аналогичный период прошлого года – 96,4%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе 2024 г. составила 55658,8 рубля и по сравнению с январем 2023 г. выросла на 18,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность

по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2024 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в декабре 2023 г. - феврале 2024 г. составила 1680,7 тыс. человек, в их числе 1656,4 тыс. человек (98,6%) были заняты в экономике и 24,3 тыс. человек (1,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В январе 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 787,2 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 32,4 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 январе 2024 г. составило 819,6 тысячи.

Безработица. В декабре 2023 г. - феврале 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 24,3 тыс. человек или 1,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области 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 недвижимого имущества. Поскольку объектом недвижимости является индивидуальный жилой дом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть определен как продажа жилой недвижимости (дома, коттеджи).

7.4. Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области

Рынок земельных участков.

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.

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 20240 году остается по-прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что

сказывается на высоких ценах на земельные участки, которые сопоставимы с ценами в городе Саров Нижегородской области и в областном центре – городе Нижний Новгород.

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

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

В структуре рынка земельных участков Дивеевского района по уровню цен 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, п.Цыгановка, п.Орешки, п.Полевой, селы Осиновка, Яковлевка, Кременки и т.д.);
- участки, расположенные в удаленных от с. Дивеево деревнях и поселках Дивеевского района.

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. Так же, учитывая рост цен на земельные участки в Дивеевском районе, покупка земельных участков часто рассматривается как объект инвестирования свободных денежных средств.

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

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

Земельные участки в поселке Сатис интересны, в первую очередь, жителям города Саров. Достоинство расположения земельных участков в поселке Сатис:

1. До города Саров всего около 5-х километров по хорошей дороге.
2. Поселок газифицирован. Имеется возможность подвести газ к участкам.

Наибольшим спросом⁷ у жителей Сарова пользуются земельные участки, к которым подведены кроме электричества еще и газ. Такие участки стоят в среднем до 30% дороже участков, где газа (или подведение газа планируется в отдаленной перспективе). Наличие удобных подъездных путей так же значительно сказывается на цене земельного участка. Отсутствие свободного доступа к участку в любое время года приводит к тому, что стоимость такого участка снижается в 3-4 раза по отношению более выгодно расположенных участков. В меньшей степени на цену влияет удаленность от города Саров (но в пределах 40-50 километров). Некоторое влияние на цену может оказать наличие рядом реки, леса. При прочих равных условиях, это повышает стоимость участков на 1-5% или, как минимум, инициирует спрос на такие земли. Хотя в последнее время все более прослеживается тенденция того, что покупатели красотам природы предпочитают наличие хоть какой инфраструктуры района. Практически никак не влияет на предпочтение горожан административный район (Вознесенский или Дивеевский).

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

Для рынка земельных участков поселка Сатис достоверно все сказанное выше. Так же следует добавить, что жители города Саров рассматривают жилую недвижимость в п.Сатис как альтернативу для покупки жилья в г.Саров, где жилая недвижимость очень дорога.

Рынок жилых домов.

Рынок жилой недвижимости в Дивеевском районе достаточно хорошо развит. Основное количество сделок купли-продажи с жилой недвижимостью происходит в селе Дивеево. 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 Дивеевском районе 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.

Рынок жилых домов на территории поселка Сатис и соседнего поселка Цыгановка наиболее интересен жителям города Саров (так же как и земельные участки). Ранее в 2016-2020 годах жилые дома в этих поселках рассматривались жителями города Саров как более дешевая альтернатива жилью в городе. В этой связи хорошим спросом пользовались недорогие деревянные дома 60-70х годов постройки XX века.

⁷ Информация предоставлена Агентствами недвижимости «Усадьба» (Нижегородская область, с. Дивеево, ул. Труда 1, т. 8(920)034 34 37, 8 (910) 124 55 49) и «Татяна» (Нижегородская область, с.Дивеево, ул.Арзамасская, д.49, офис №3, т. 8(915)9540743, 8(910)3801751, 8(910)1339129).

С ростом доходов населения и общим снижением кредитных ставок по ипотечными кредитам, жилые дома в поселках Сатис и Цыгановка все более рассматриваются как загородная недвижимость (дачи). В этой связи значительно повысились требования к качеству этого жилья.

Главными ценообразующими факторами для жилых домов являются⁸:

1. Возраст дома. Старые дома, постройки 60-х годов XX века часто практически ничего не стоят и приобретаются только как часть домовладения из-за земельного участка.
2. Материал стен дома. Наиболее востребованы кирпичные дома. А так же пенобетонные и газосиликатные (керамзитобетонные). Дома из клееного бруса практически не отличаются по цене от кирпичных (разница 2-5% в пределах погрешности). Дома из оцилиндрованных бревен дешевле кирпичных на 15-20%. Щитовые дома, выполненные по современным технологиям, стоят на уровне домов из бревен.
3. Для старых деревянных домов большую роль в ценообразовании играет тип фундамента. Срубы на каменных фундаментах (кирпичных, бетонных) стоят до двух раз дороже домов на деревянном фундаменте (деревянные стулья).
4. Наличие коммуникаций. В этом разделе два главных фактора: наличие или отсутствие газоснабжения (отсутствие – дешевле на 20-25%); наличие центральной канализации поднимает стоимость дома на 10-15%.
5. Наличие и состояние отделки. Дома без отделки дешевле до 20% домов с хорошей отделкой внутренних помещений.

Цены на рынке индивидуальных жилых домов, в отличие от цен на рынке квартир, постоянно растут (до 5% в год).

7.5. Выводы по анализу рынка недвижимости.

Рынок жилой недвижимости и земельных участков в поселке Сатис небольшой, но с учетом ведущегося активного индивидуального строительства, развивается и имеет хорошие перспективы. На дату оценки наблюдается повышение спроса на современные комфортабельные дома. На старые деревянные дома спрос устойчиво невысокий. Оценщик прогнозирует в 2024 году небольшой рост цен, как на земельные участки, так и на новые жилые дома.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И 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 учитываться не должна, поэтому анализ НЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не производился.

⁸ АН «Квадратный метр» т.6-36-18, АН «Саровский центр недвижимости» т.3-03-70, АН «СЦУ» т.3-10-53

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 индивидуальный жилой дом, что, по мнению оценщика, и является его наилучшим 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).

Использование жилого дома как объекта недвижимости, способного генерировать доход, неэффективно и в ряде случаев невозможно, поэтому результаты доходного подхода не будут отражать реальной стоимости оцениваемого объекта. Руководствуясь этим, в настоящем Отчете доходный подход не применялся.

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.

Оценщик имеет всю необходимую информацию для применения сравнительного подхода и считает применение сравнительного подхода необходимым.

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.

В настоящем отчете Затратный подход не применялся.

Таким образом, по мнению оценщика, наиболее точно рыночную стоимость объекта оценки может дать использование сравнительного подхода.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Методика расчетов

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого жилого дома и земельного участка в настоящем отчете был использован сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Для расчетов стоимости объектов оценки сравнительным подходом, необходимо подобрать аналоги, сходные с объектом оценки по своим характеристикам. Затем, с помощью различных поправок привести характеристики объектов аналогов к характеристикам объекта оценки.

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

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

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

10.2. Выбор аналогов

Рынок недвижимости в п.Сатис небольшой. При выборе аналогов для проведения расчетов оценщик использовал информацию из открытых источников по предложениям в п.Сатис.

Полное описание аналогов содержится в приложении №3.

10.3. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения для объектов недвижимости традиционно используются единицы площади 1 м^2 или единицу строительного объема 1 м^3 .

Наиболее универсальной единицей сравнения является 1 м^2 , что и будет далее принято для расчетов.

10.4. Определение стоимости земельного участка.

Земля, на которой расположен жилой дом, относится к землям населенных пунктов.

Разрешенное использование – под существующими объектами бывшего военного городка.

Площадь земельного участка – 687 м².

Кадастровый номер – 52:55:0100010:1265

На дату проведения работ по оценке в п.Сатис к продаже предлагалось 4 земельных участка в категории земель «земли населенных пунктов» и свободных от построек. Информация по всем участкам использовалась в расчетах.

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

Для приведения характеристик объектов аналогов к объекту оценки использовались следующие корректировки:

Корректировка на торг

Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочника оценщика 2022. Земельные участки», стр.268, т.105. Поскольку все участки-аналоги планируются для строительства жилых домов, корректировка была принята для участков под ИЖС.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

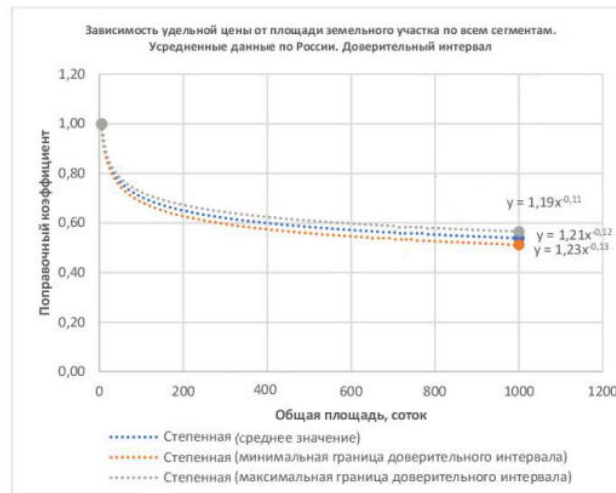
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Корректировка принята в размере $1 - 8,8\% = 0,912$.

Корректировка на масштаб

Размер оцениваемого участка отличается от всех аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2022. Земельные участки», стр.126.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России



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

$$K_S = 1,21 \times S^{-0,12}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

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

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

где:

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

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м ²	687,00	1300,00	2000,00	2600,00	1275,00
Коэффициент	0,553	0,512	0,486	0,471	0,513
Поправка на площадь		1,08	1,14	1,17	1,08

Поправки на остальные элементы сравнения (факторы стоимости) не вносились, поскольку они идентичны объекту оценки.

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:

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Нижегородская обл. Дивеевский м.о., п.Сатис, ул.Московская, 3У 19	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, пос. Сатис, Первомайская ул., 5	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, пос. Сатис	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, сельский пос. Сатис, Зелёная ул., 40	Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, сельский пос. Сатис, 1-я Песочная ул., 23
Источник информации	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	pp.siap.ru См. Приложение №3
Дата предложения		март 2024	март 2024	март 2024	март 2024
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Продавец	-	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость земельного участка, руб.	-	1 100 000,00	1 800 000,00	2 500 000,00	1300000,00
Стоимость 1 м ² , руб.	-	846,15	900,00	961,54	1019,61
Площадь земельного участка, кв.м	687,00	1300,00	2000,00	2600,00	1275,00
Возможность торга		Есть	Есть	Есть	Есть
Целевое назначение	Под существующими объектами бывшего военного городка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	Электричество, вода, газ	нет	нет	нет	Электричество, вода, газ
Величина корректировки на торг, %	-	0,912	0,912	0,912	0,912
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	771,69	820,80	876,92	929,88
Величина корректировки на площадь		1,08	1,14	1,17	1,08
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		833,07	933,10	1 028,78	1 001,51
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		572 320,50	641 036,67	706 773,45	688 035,99
Весовой коэффициент результата		0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		652 000,00			
Стоимость земельного участка 1 кв.м/руб.		949,05			

Таким образом, стоимость земельного участка составляет 652 000,00 (Шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей.

10.5. Определение рыночной стоимости дома с земельным участком.

При выборе аналогов для расчета сравнительным подходом, основными критериями для домов были следующие:

1. Расположение в п.Сатис.
2. Дома одноэтажные.
3. Дома старые

На дату проведения работ по оценке, на рынке п. Сатис и близлежащих населенных пунктах было выставлено на продажу всего 8 домов. Из них критериям выбора удовлетворяли только 4 жилых дома, которые и были приняты для расчета.

При выборе аналогов заявленная продавцом этажность дома не учитывалась. Подробная информация по аналогам в приложении №3.

Для приведения характеристик аналогов к характеристикам объекта оценки использовались следующие корректировки:

Корректировка на земельный участок. В цене предложения на аналоги заложена как стоимость дома, так и стоимость земельного участка. Расчет стоимости земельного участка под объектом оценки проведен в п.10.4. Для расчета стоимости аналогов-домов, необходимо исключить из общей стоимости объекта-аналога стоимость земельного участка. Для дальнейших расчетов будем предполагать, что стоимость 1 м² земельного участка у объекта оценки и объектов аналогов одинакова. Расчет корректировки проведен в таблице ниже.

	У объекта оценки, м ²	У объекта-аналога №1, м ²	У объекта-аналога №2, м ²	У объекта-аналога №3, м ²	У объекта-аналога №4, м ²
Площадь земельного участка	687	1200	970	783	500
Стоимость 1 м ² земельного участка (рассчитана в п.10.4.), руб.	949,05	949,05	949,05	949,05	949,05
Размер корректировки (стоимость зем. участка), руб.	652 000,00	1 138 864,63	920 582,24	743 109,17	474 526,93

Корректировка на торг. Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2022. Жилые дома», стр.220, т.120.

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

Таблица 120

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Дачи	14,4%	12,6% 16,2%
2. Дома	13,7%	11,6% 15,7%
3. Таунхаусы	12,5%	11,1% 15,9%
4. Коттеджи	14,1%	11,8% 16,4%

Корректировка на масштаб. Площадь дома-объекта оценки отличается от площади домов-аналогов. Как правило, стоимость 1 м² в доме большей площади стоит меньше, чем в доме меньшей площади. Корректировка была рассчитана по информации «Справочники оценщика недвижимости 2022. Жилые дома», стр.145, табл.51.

Расчеты проводились по формуле:

$$K_{масштаб} = \left[\frac{S_{ОО}}{S_{ОА}} \right]^k$$

где:

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

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

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

k – коэффициент торможения (-0,117 для жилых домов).

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 51

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи; 2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи	-0.117	-0.111	-0.123

Расчет корректировки проведен в таблице ниже.

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<i>Площадь дома, м²</i>	53,5	60	50,2	30	72
<i>Корректировка на размер</i>		1,014	0,993	0,935	1,035

Корректировка на материал стен. Материал, из которого изготовлены дома, влияет на продолжительность эксплуатации дома, а так же на затраты на его содержание. У объекта оценки, стены из шлакоблоков. У объектов-аналогов №1, №2 и №3 стены бревенчатые. У объекта-аналога №4 стены из кирпича. Корректировка была рассчитана по информации «Справочники оценщика недвижимости 2022. Жилые дома», стр.153, табл.57.

Матрица коэффициентов

Таблица 57

		1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи					
		аналог					
Материал стен		монолитные	кирпичные	блочные	из клееного бруса	бревенчатые	каркасно-деревянные
объект оценки	монолитные	1,00	1,04	1,15	1,27	1,30	1,44
	кирпичные	0,96	1,00	1,11	1,22	1,25	1,39
	блочные	0,87	0,90	1,00	1,10	1,13	1,25
	из клееного бруса	0,79	0,82	0,91	1,00	1,03	1,14
	бревенчатые	0,77	0,80	0,89	0,98	1,00	1,11
	каркасно-деревянные	0,69	0,72	0,80	0,88	0,90	1,00

Корректировка принята в размере 1,13 для объектов-аналогов №1, №2 и №3; в размере 0,90 для объекта-аналога №4.

Корректировка на состояние отделки. У объекта оценки и объекта-аналога №3 отделка нуждается в капитальном ремонте. У объекта-аналога №2 отделка из недорогих современных материалов. У объектов-аналогов №1 и №4 отделка нуждается в косметическом ремонте. Для

приведения состояния отделки аналогов корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2022. Жилые дома», стр.172, табл.69. Корректировка принята как абсолютное значение по стоимости работ и материалов к стоимости 1 м² площади дома. Информация по ценам работ и материалов соответствует ценам на стройматериалы в магазинах города Саров, а так же на расценки услуг строительных организаций⁹ в г.Саров.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 69

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитального ремонта	Без отделки	Требуется косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Корректировка принята в размере -11505 руб. для объекта-аналога №2, и в размере -6 323 руб. для объектов-аналогов №1 и №4.

Корректировка на тип отопления. У объекта оценки на дату оценки нет отопления. У объектов-аналогов №1 и №2 печное отопление. У объектов-аналогов №3 и №4 – отопление от газового котла. Корректировка была принята по информации «Справочника оценщика недвижимости 2022. Жилые дома», стр.181, табл.76

Матрица коэффициентов

Таблица 76

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,95	0,84	0,80	0,77
	печное	1,05	1,00	0,89	0,84	0,81
	электрическое	1,19	1,13	1,00	0,95	0,92
	газовое	1,25	1,19	1,05	1,00	0,97
	центральное	1,29	1,23	1,09	1,03	1,00

Корректировка принята в размере 0,95 для объектов-аналогов №1 и №2; в размере 0,80 для объектов-аналогов №3 и №4.

⁹ Информация строительных организаций ООО «Мастергруп», г. Саров, ул. Курчатова 6, оф.3, тел.: (83130)92060, +7920-060-70-60, «Рего-Ремонт», тел. 8 (831) 283 37 05, «Небосвод», тел.:+7929-051-64-42, +7904-399-49-12, «Саровский Строитель» тел.: +79047840052, +79527735595).

Цены магазина «Ордер», «Саровский хозяин».

Корректировка на наличие хозяйственных построек. У объекта оценки на участке, кроме дома, построек нет. У объектов-аналогов на участке имеются различные типовые хозяйственные постройки. Корректировка была принята по информации «Справочника оценщика недвижимости 2022. Жилые дома», стр.142, табл.49

Таблица 49

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,16
	нет хозпостроек	0,86	1,00

Корректировка принята в размере 0,86 .

Корректировка на иные характеристики не проводилась, так как они либо идентичны у объекта оценки и у аналога, либо не отражаются на стоимости.

При использовании всех справочных величин из «Справочника оценщика недвижимости», оценщик проводил консультации с представителями Агентств недвижимости в городе Саров¹⁰, на соответствие справочных величин рыночной ситуации в п. Сатис. Все используемые величины соответствуют сложившейся рыночной ситуации.

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 жилого дома с земельным участком.

¹⁰ АН «Квадратный метр». г.Саров, пр.Мира, д.20. т.(83130) 6-36-18

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение, район	Российская Федерация, Нижегородская обл. Дивеевский м.о., пос. п.Сатис, ул.Московская, д.19	Нижегородская обл., Дивеевский м.о., пос. Сатис, Совхозная,б	Нижегородская обл., Дивеевский м.о., пос. Сатис, 2-я песочная	Нижегородская обл., Дивеевский м.о., пос. Сатис	Нижегородская обл., Дивеевский м.о., пос. Сатис, ул.Первомайская
Источник информации	-	avito.ru (См. Приложение №3)	opgreat.ru (См. Приложение №3)	pp.sian.ru (См. Приложение №3)	opgreat.ru (См. Приложение №3)
Дата предложения		март 2024	март 2024	апрель 2024	март 2024
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый
Цена предложения, руб.	-	2 300 000,00	2 100 000,00	900 000,00	2 350 000,00
Общая площадь дома, м².	53,5	60	50,2	30	72
Стоим. 1 м² единого объекта, руб.	-	38333,33	41832,67	30000,00	32638,89
Этажность дома	1	1	1	1	1
Площадь зем. участка, м²	687	1200	970	783	500
Описание состояния отделки	Нуждается в кап.ремонте	Нуждается в косм.ремонте	Современная	Нуждается в кап.ремонте	Нуждается в косм.ремонте
Коммуникации в доме	нет	Электричество, вода, канализация (септик), отопление печное	Электричество, вода, канализация (септик), отопление печное	Электричество, вода, газ, отопление	Электричество, вода, канализация (септик), отопление печное
Материал стен дома	шлакоблоки	Бревно	Бревно	Бревно	Кирпич
Стоимость дома без земельного участка, руб.	652 000,00	1 138 864,63	920 582,24	743 109,17	474 526,93
Стоим. 1 м² общей площади дома, руб.		1 161 135,37	1 179 417,76	1 568 90,83	1 875 473,07
Возможность торги	-	19 352,26	23 494,38	5 229,69	26 048,24
Корректировка на торг	-	0,863	0,863	0,863	0,863
Скорректированная цена 1 м², руб.	-	16 701,00	20 275,65	4 513,23	22 479,63
Корректировка на масштаб	-	1,014	0,993	0,935	1,035
Скорректированная цена 1 м², руб.	-	16 926,56	20 276,64	4 514,16	22 480,66
Материал стен	Шлакоблоки	Бревно	Бревно	Бревно	Кирпич
Корректировка на материал стен		1,13	1,13	1,13	0,90

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		19 127,01	22 912,60	5 101,00	20 232,60
Состояние отделки	Нуждается в кап.ремонте	Нуждается в косм.ремонте	Современная	Нуждается в кап.ремонте	Нуждается в косм.ремонте
Корректировка на состояние отделки	-	-6 323,000	-11 505,000	0,00	-6 323,000
Скорректированная цена 1 м ² , руб.	-	12 804,01	11 407,60	5 101,00	13 909,60
Тип отопления	Нет	Печное	Печное	Газовое	Газовое
Корректировка на тип отопления		0,95	0,95	0,80	0,80
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		12 163,81	10 837,22	4 080,80	11 127,68
Наличие хозяйственных построек	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие хозяйственных построек		0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		10 460,88	9 320,01	3 509,49	9 569,80
Приведение аналога к площади жилого дома объекта оценки, руб.	-	559 657,00	498 620,66	187 757,67	511 984,47
Рейтинг	-	0,2464	0,2464	0,2609	0,2464
Рыночная стоимость дома (без земельного участка), руб.			436 000,00		
Средняя стоимость 1 м ² дома, руб.			8 149,53		
Рыночная стоимость земельного участка ¹¹ , руб.			652 000,00		
Рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная на основе сравнительного подхода, руб.			1 088 000,00		

Таким образом, стоимость земельного участка с земельным участком, определенная сравнительным подходом, составила (с учетом округления):

1 088 000,00 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей.

¹¹ Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом проведен в п. 10.4 настоящего отчета.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

При расчёте стоимости объекта применялась методика, основанная на сравнительном подходе, поэтому, условно будем считать, что удельный вес сравнительного подхода составляет – 1,0.

№ п/п	Наименование	Кол-во	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом с земельным участком	1	-	-	1,00	1 088 000,00

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
жилого дома и земельного участка,
расположенного по адресу: Нижегородская область,
Дивеевский муниципальный округ, сельский поселок Сатис,
улица Московская, дом 19,
по мнению оценщика, на дату оценки 17 апреля 2024 г.
составляет:**

1 088 000,00 (Один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей

В том числе:

стоимость дома –

436 000,00 (Четыреста тридцать шесть тысяч) рублей

стоимость земельного участка –

652 000,00 (Шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей.

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.04.2024г. (земельный участок)
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.02.2024г. (жилой дом)
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. 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.
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
11. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
12. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
13. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
14. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
15. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости".
16. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
20. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
21. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
22. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», г.Нижний Новгород, 2022г.
24. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома». г.Нижний Новгород, 2022г.
25. Сборник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе. Дополненное. Серия «Справочник оценщика». Москва, ООО «Ко-Инвест», 2003.
26. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
27. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
28. Генри С.Харрисон «Оценка недвижимости», М, РОО, 1994 г.
29. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
30. Базы правовой информации «Гарант», «Консультант Плюс».
31. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020372-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Благову Владимиру Викторовичу

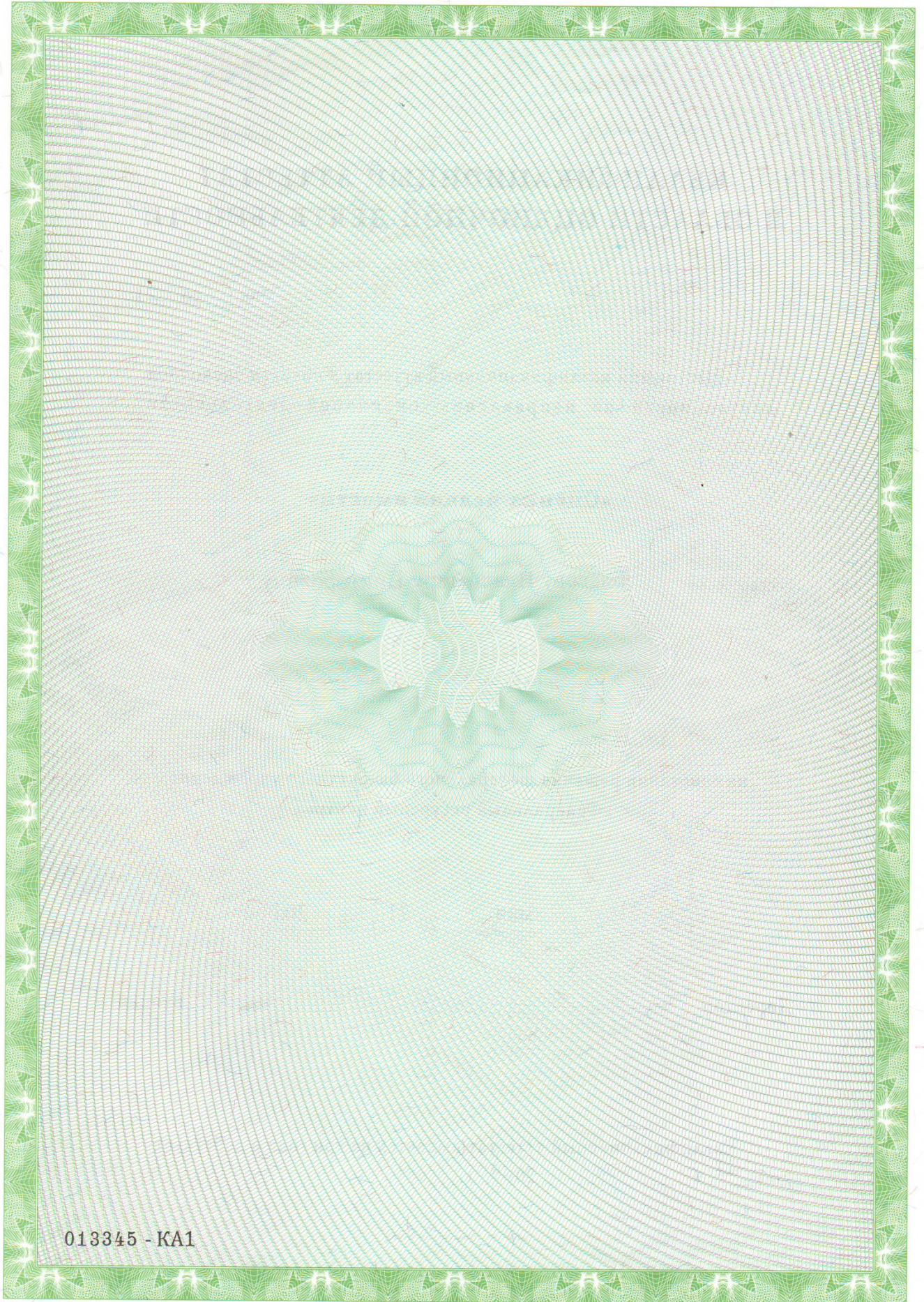
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

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

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



013345 - KA1

ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/500004/23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров

«19» октября 2023 г.

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

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 2644/23N от 28.05.2023 г.

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2024 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА

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

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

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2023 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 

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: <ul style="list-style-type: none">реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел: (831) 202-42-02
р/с 40701810301850000366
к/с 3010181020000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 044525593
КПП 752501001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени **СТРАХОВЩИКА**

/Бахарева Е.Н./
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

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

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен



Договор - первичный, V - перезаключение Договора №: 54085/776/00006/22

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан

Благогову

Владимиру Викторовичу

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

принял(а) профессиональную подготовку по направлению (специальности) *Менеджменту в сфере*

цифровых технологий, повышения квалификации и переподготовки в области управления персоналом

готовых руководящих кадров (МПК МНКАС)

по программе *Профессиональная оценка...*

эксперты, эксперты и пров ответственности

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная экзаменационная комиссия решением от *10.06.2002* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Благогову*

Владимиру Викторовичу

на занятие профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимо-*

сти предприятий (бизнеса)

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

ИПР Р.С. 0011

Диплом является государственной собственностью
и подлежит государственной регистрации



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *778*

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

5 2 2 4 0 1 4 6 9 8 3 4

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
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 объеме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Секретарь

Секретарь

А.О. Грузинский

И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы для расчетов)

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.04.2024г.			
Кадастровый номер: 52:55:0100010:1265			
Номер кадастрового квартала: 52:55:0100010			
Дата присвоения кадастрового номера: 21.03.2024			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, сельский поселок Сатис, улица Московская, земельный участок 19			
Площадь, м2: 687 +/- 9.1			
Кадастровая стоимость, руб: не определена			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 52:55:0100009:2575			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: под существующими объектами бывшего военного городка			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области			


Раздел 1 Лист 1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ382В3576АСДС8425 08 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	


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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
02.04.2024г.	
Кадастровый номер: 52:55:0100010:1265	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0100010:1265-52/156/2024-1 01.04.2024 15:29:55
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи имущества, выдан 23.07.2010 Распоряжение, № 417, выдан 28.05.2010, Территориальное Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области Решение, № 21, выдан 24.09.2020, Совет депутатов Дивеевского муниципального округа Нижегородской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	п. 3 ст.3.1 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

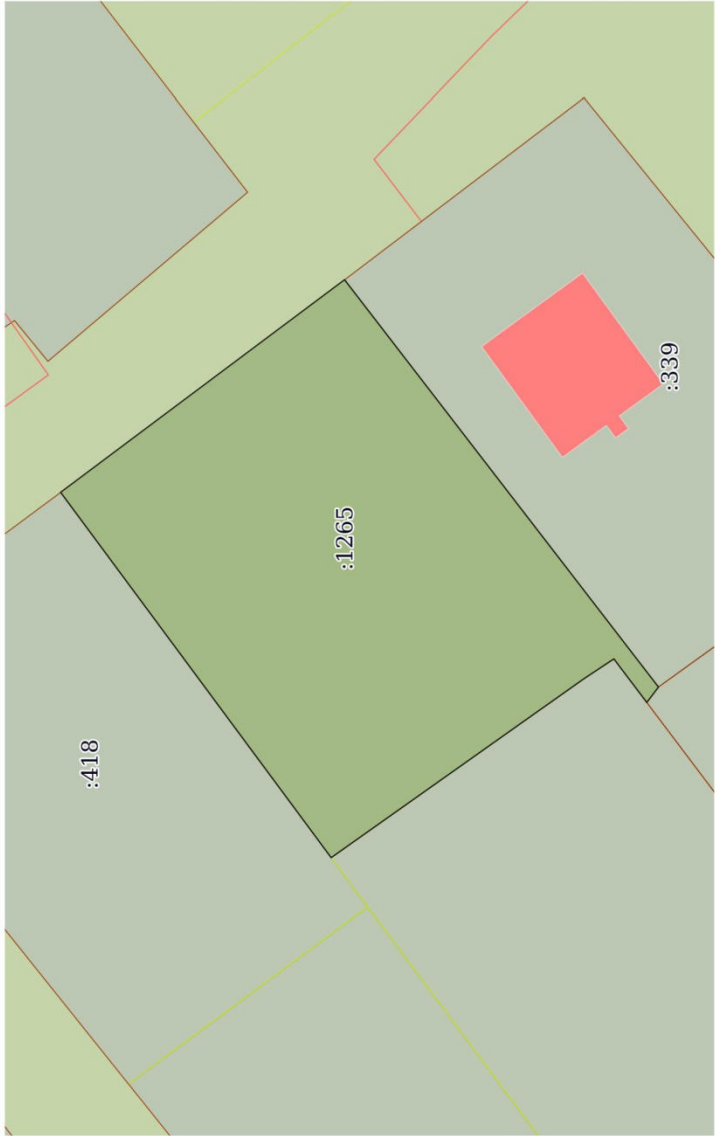


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
			
Сертификат: 00B065687401CB380283576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.04.2024г.			
Кадастровый номер: 52:55:0100010:1265			
6	Заявленные в судебно-порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B05687401CB38283576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.04.2024г.			
Кадастровый номер: 52:55:0100010:1265			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400			
Условные обозначения:			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8066B7401CB380283576ACDCE8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

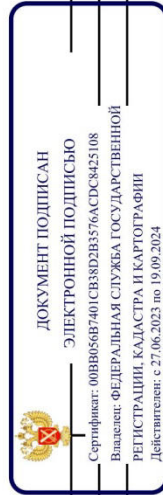
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.02.2024, поступившего на рассмотрение 01.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 3
01.02.2024г. № КУВИ-001/2024-32809212	
Кадастровый номер: 52:55:0100009:2575	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0100009
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 00764; Инвентарный номер 52-52-03/107/2008-125
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сп. Сатис, ул. Московская, д. 19
Площадь, м2:	53.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1952
Кадастровая стоимость, руб.:	698105.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:55:0100010:360
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Кучин Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "" Администрация Дивеевского муниципального округа

Раздел 1 Лист 1



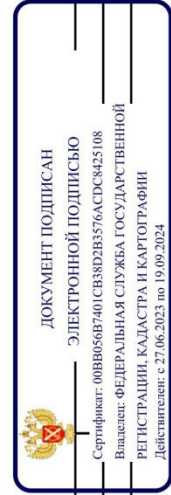
полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 3
01.02.2024г. № КУВИ-001/2024-32809212	
Кадастровый номер: 52:55:0100009:2575	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-02/001/2011-076 11.02.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Здание	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
01.02.2024г. № КУВИ-001/2024-32809212	
Кадастровый номер: 52:55:0100009:2575	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB382B3576A6C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналоги для земельного участка

Аналог 1


https://www.avito.ru/satis/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1547558293

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саров

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 100 000 ₹
84 615 ₹ за сотку или предложите свою цену
В ипотеку от 16 008 ₹/мес. [Посмотреть скидки](#)

8 958 748-23-87

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Евгения
Частное лицо
На Авито с марта 2017

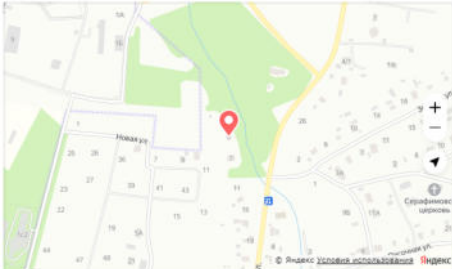
Подписаться на продавца

Объявление скрыто
Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу.

Объявление скрыто
Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу.

Рекламное объявление ииd yлvкxлvnu [Правила рекомендаций](#)

Сообщения



1 100 000 ₹
84 615 ₹ за сотку или предложите свою цену
В ипотеку от 16 008 ₹/мес. [Посмотреть скидки](#)

8 958 748-23-87

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Евгения
Частное лицо
На Авито с марта 2017

Подписаться на продавца

Рекламное объявление ииd yлvкxлvnu [Правила рекомендаций](#)

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, пос. Сатис, Первомайская ул., 5 [Скрыть карту](#)

Описание

Продать земельный участок в п. Сатис Дивеевского района. Посёлок тихий, спокойный. Рядом г. Саров (3 км), с. Дивеево, источник Преподобного Серафима Саровского. Земля находится в самом начале посёлка. Все коммуникации рядом (не дальше 2х домов). Документы готовы. Торг уместен.

Ипотека со скидкой на Авито

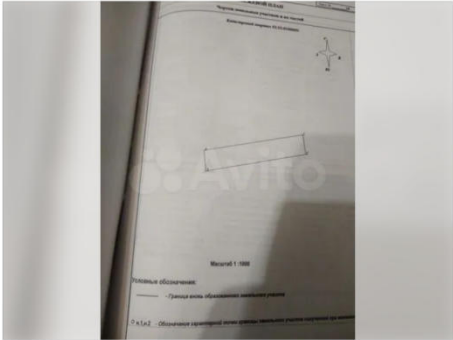
Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 ₹	330 000 ₹	30 лет

№ 1547558293 - 28 марта в 14:54 - 969 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

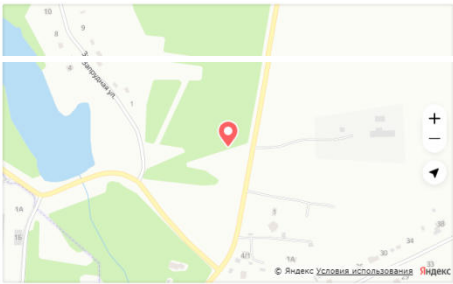


Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, пос. Сатис



Описание

Продается земельный участок при въезде в поселок Сатис. Асфальтированный подъезд. Коммуникации все рядом. Живописное место. 1 минута езды до Цыгановки, 3 минуты до КПП. Документы все на руках. Быстрый выход на сделку. Продажа только целым участком. Возможна помощь в строительстве.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 Р	540 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От
ВТБ	От 6% От 14 749 Р
Альфа-банк	От 6% От 14 749 Р
Росбанк	От 6% От 14 749 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 14 749 Р

Перейти к анкете Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2161784221 - 10 марта в 12:58 - 1259 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

1 800 000 Р

90 000 Р за сотку или предложите свою цену
В ипотеку от 14 749 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 933 110-76-88

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Денис Марсавин

Частное лицо
На Авито с августа 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

1 800 000 Р

90 000 Р за сотку или предложите свою цену
В ипотеку от 14 749 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 933 110-76-88

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Денис Марсавин

Частное лицо
На Авито с августа 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Объявление скрыто
Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу

ЛА + КРИ®
О детской коже – экспертно

ЭМУЛЬСИЯ
+ питает и увлажняет

Сообщения

ЛА + КРИ®
О детской коже – экспертно

ЭМУЛЬСИЯ
+ питает и увлажняет
+ укрепляет защитную функцию кожи
+ подходит для массажа

/O+

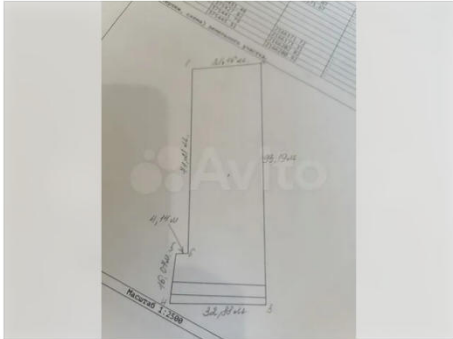
Сообщения

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Сатис

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

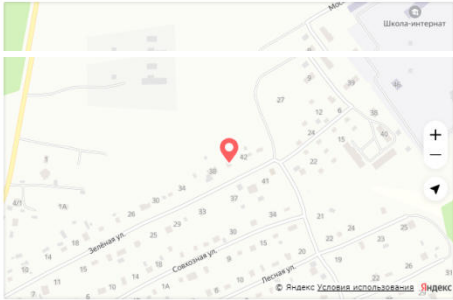
Участок 26 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке
Площадь: 26 сот.

Расположение
Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, сельский пос. Сатис, Зеленая ул., 40 [Скрыть карту](#)



Описание
Продам зелёный участок

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 Р	750 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
ВТБ	От 6%	От 13 490 Р
Альфа-банк	От 6%	От 13 490 Р
Росбанк	От 6%	От 13 490 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 13 490 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3030543499 · 21 марта в 09:04 · 498 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

2 500 000 Р
96 154 Р за сотку или предложите свою цену
В ипотеку от 13 490 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)

8 958 749-39-18

[Написать сообщение](#)

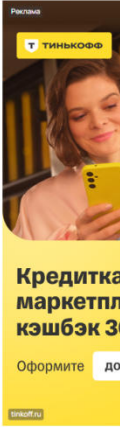
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

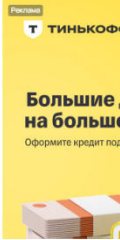
Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с декабря 2018
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)




Кредитка + маркетплейсы = кэшбэк 30%
Оформите до 30 апреля



Большие деньги на большой срок
Оформите кредит под залог квартиры

Сообщения



Большие деньги на большой срок
Оформите кредит под залог квартиры

Оформить

Сообщения

Аналог 4

<https://nn.cian.ru/sale/suburban/287137401/>

ЦИАН Сравнение Сообщения Избранное Уведомления [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы [GloriaX](#)

Недвижимость в Нижнем Новгороде > Продажа > Продажа земельных участков в Нижегородской области > Дивеевский муниципальный округ > Сатис с/пос > улица 1-я Песочная

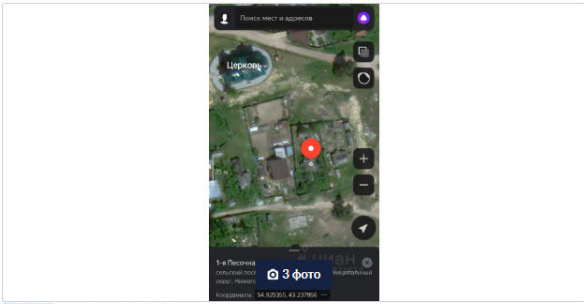
Обновлено: 6 июн, 12:23 78 просмотров, 0 за сегодня

[Только на Циан](#)

Участок, 12,75 сот.

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, Сатис с/пос, ул. 1-я Песочная, 23 [На карте](#)

[Показать](#) [Пожаловаться](#)



Площадь участка
12,75 сот.

Статус участка
ЛПХ

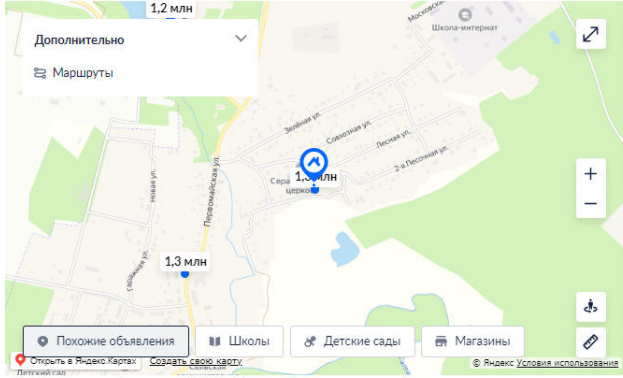
Земельный участок недалеко от Дивеево, рядом церковь, лес, имеется дом, требующий ремонта, хоз постройки, сад, до автобусной остановки 2мин пешком, недалеко до св. целебного источника на Цыгановке

Об участке

Площадь	12,75 сот.	Водоснабжение	Центральное
Категория земель	Земли населённых пунктов	Электричество	Есть
Статус участка	Личное подсобное хозяйство	Газ	Магистральный по границе

Коммуникации и удобства

Расположение



1 300 000 ₹ Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 261 000 [>](#)

Цена за метр 101 961 ₹/сот.

+7 906 348-98-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 102874617

Таунхаусы «Фрегат»
С участком и парковкой! И школой на территории посёлка!
+7 (831) 231-02-91

Рекламодатель и продавец ИП Точенко Игорь Юрьевич, 603136, Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Троицкая, д.8, кв.61, ОГРН/ИП 314526221600013

[Перейти на сайт](#)

СОБСТВЕННИК
ID 102874617

Таунхаусы «Фрегат»
С участком и парковкой! И школой на территории посёлка!
+7 (831) 231-02-91

Рекламодатель и продавец ИП Точенко Игорь Юрьевич, 603136,

1 300 000 ₹ Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 261 000 [>](#)

Цена за метр 101 961 ₹/сот.

+7 906 348-98-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 102874617

Таунхаусы «Фрегат»
С участком и парковкой! И школой на территории посёлка!

Аналоги для домов

Аналог 1



https://www.avito.ru/satis/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_12_sot_2477327287

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 60 м² на участке 12 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

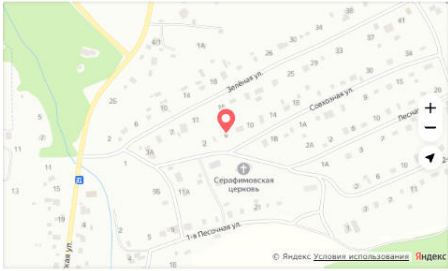


О доме

Количество комнат: 2	Санузел: на улице
Площадь дома: 60 м ²	Коммуникации: электричество, отопление, канализация
Площадь участка: 12 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 1	Парковка: парковочное место
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Материал стен: бревно	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Терраса или веранда: есть	

Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, пос. Сатис, Совхозная ул., 6 [Скрыть карту](#)



Описание

Продам жилой дом с земельным участком. Расположен в живописном месте напротив нового Храма. Торг на месте.

2 300 000 Р

38 333 Р за м²
В ипотеку от 23 738 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама **авантис**
-3% на онлайн покупки с картой МТС банка [Подробнее](#)

8 958 726-63-34

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Влад
Частное лицо
На Авито с мая 2013

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

2 300 000 Р

38 333 Р за м²
В ипотеку от 23 738 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама **авантис**
-3% на онлайн покупки с картой МТС банка [Подробнее](#)

8 958 726-63-34

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Влад
Частное лицо
На Авито с мая 2013


2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Годовой абонемент на хоккей

Участуйте в розыгрыше с Tinkoff Black




2024 / 2025


ТИНЬКОФФ

Больше деньги на большой срок

Оформите кредит под залог квартиры



Оформить



СЕЛЬСКИЙ ПОСЁЛОК САТИС,
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

СМЕНИТЬ ГОРОД

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА

ПРОДАЖА

мегамаркет

Реклама. Рекламодатель ООО «МАРКЕТПЛЕЙС» (Агрегатор)
ОГРН 1167746803180, ИНН 9701048328, 105082, г. Москва,
пл. Спартаковская, д. 16/15, стр. 6.

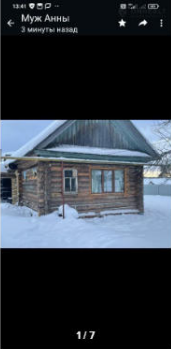
1-ЭТАЖНЫЙ ДОМ, 50.2 М2, НА ПРОДАЖУ В СЕЛЬСКОМ ПОСЁЛКЕ САТИС






Нижегородская область, сельский посёлок Сатис 🕒

добавлено 14 февраля в 14:40

ОПИСАНИЕ
НА КАРТЕ
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
ПОЖАЛОВАТЬСЯ
В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ




ЦЕНА

2 100 000 ₺

Рассчитать ипотеку



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Количество комнат	2
Общая площадь	50.2 м ²
Этажей	1
Ремонт	дизайнерский
Материал дома	бревно
Площадь участка	9.7 сот.
Назначение земли	ИЖС
Расположение санузла	в доме, на улице

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

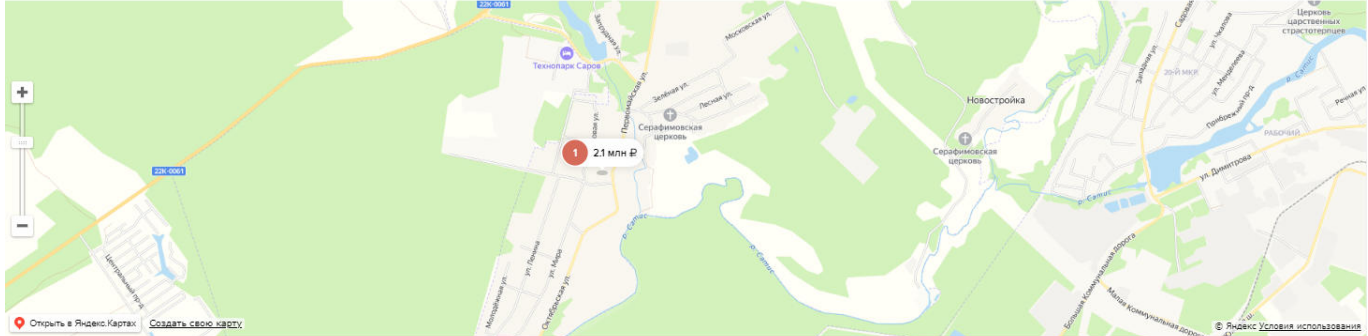
ОПИСАНИЕ

Продам дом в центре пос. Сатис Дивеевского района. Дом деревянный, подведены свет и вода. Газ идет по улице. Имеется гараж. Территория огорожена. Площадь дома по БТИ 50.2 м2. Площадь земельного участка 9.7 сот. До Святого источника Серафима Саровского 15 мин пешком через лес. Рядом, в 50 метрах, де Истующая Серафимовская церковь. В шаговой доступности магаз ин "Пятерочка", д/с, школа, администрация и рынок. До районного центра Дивеево 12 км по трассе. Свято-Троицкий Серафимо-Дивеевский монастырь находится в хорошей транспортной доступности. Ходит рейсовый автобус каждый час.
Цена 21000000₺.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

⚡ Электричество 🚰 Канализация

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Отчет об оценке 190424/04 от 19 апреля 2024г.

Стр.64

Аналог 3

<https://nn.cian.ru/sale/suburban/266816007/>

ЦИАН
Бронируйте жилье в Нижнем Новгороде


Выбрать

ЦИАН
Сравнение Сообщения Избранное Уведомления [Разместить объявление](#) Войти

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы [GigaX](#)

Надежность в Нижнем Новгороде > Продажа > Продажа дома в Нижегородской области > Дивеевский муниципальный округ
Обновлено: 10 апр, 11:33 > 309 просмотров, 1 за неделю

1-этажный дом, 30 м²
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, Сатис поселок [На карте](#)

 3 фото

Общая площадь: 30 м² | Участок: 7,83 сот. | Материал дома: Деревянный

Этажей в доме: 1

Продается деревянный дом в пос.Сатис Дивеевского района. Дом бревенчатый, электричество, вода, газ в доме, участок 7,83 сотки.

Напишите автору
[Связаться со мной](#) [Еще продать?](#) [Хочу посмотреть](#)
или узнайте подробности по телефону
[Поискать контакты](#)

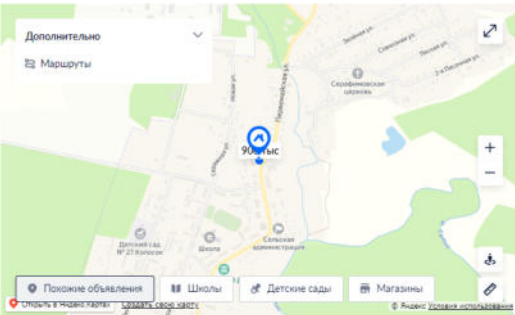
О доме | **Об участке**

Площадь	30 м ²	Площадь	7,83 сот.
Материал дома	Деревянный	Статус участка	Личное подсобное хозяйство
Количество этажей	1		
Количество спален	1		

Коммуникации и удобства

Санузел	На улице
Водоснабжение	Есть
Отопление	Центральное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке

Расположение



900 000 Р
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 873 000

Ипотека

Цена за метр: 30 000 Р/м²
Ипотека: возможно

+7 910 137-85-91
+7 910 886-24-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Татьяна
[Свяжитесь со мной](#)

900 000 Р
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 873 000

Ипотека

Цена за метр: 30 000 Р/м²
Ипотека: возможно

+7 910 137-85-91
+7 910 886-24-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Татьяна
[Свяжитесь со мной](#)

900 000 Р
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 873 000

Ипотека

Цена за метр: 30 000 Р/м²
Ипотека: возможно

+7 910 137-85-91
+7 910 886-24-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Татьяна
[Свяжитесь со мной](#)

900 000 Р
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 873 000

Ипотека

Цена за метр: 30 000 Р/м²
Ипотека: возможно

+7 910 137-85-91
+7 910 886-24-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Татьяна
[Свяжитесь со мной](#)

900 000 Р
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 873 000

Ипотека

Цена за метр: 30 000 Р/м²
Ипотека: возможно

+7 910 137-85-91
+7 910 886-24-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Татьяна
[Свяжитесь со мной](#)

900 000 Р
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 873 000

Ипотека

Цена за метр: 30 000 Р/м²
Ипотека: возможно

+7 910 137-85-91
+7 910 886-24-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Татьяна
[Свяжитесь со мной](#)

Аналог 4

<https://onreal.ru/poselok-satis/kypit-dom/5157714>

ONREAL ПРОДАЖА
Ваш проводник в мире недвижимости

ПОСЕЛОК САТИС, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СМЕНИТЬ ГОРОД

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА | **ПРОДАЖА**

РЕКЛАМА: Грузовой квадроцикл Green Camel Тендер X1200 Казадро 72V 479 970 ₽ tarantus

РЕКЛАМА: Продвижение оценочных компаний business

РЕКЛАМА: Заборы и заборажная доска из ДПК в Нижнем Новгороде. tehnode

РЕКЛАМА: Моторные катера российского производства Aluma Boats aluma-b

РЕКЛАМА: Гриль-барбекю и мангалом для дачи под ключ! bestmat

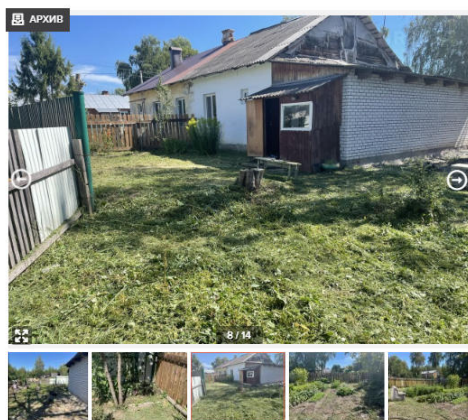
РЕКЛАМА: Эксклюзивный дистрибутор моторных лодок в России! changis

1-ЭТАЖНЫЙ ДОМ, 72 М2, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ САТИС, ПЕРВОМАЙСКАЯ УЛИЦА

Нижегородская область, посёлок Сатис, Первомайская улица

добавлено 29 сентября в 23:14

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
2 350 000 ₽

Рассчитать ипотеку



Сэндвич-панели от производителя от 1950 руб./м2

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Количество комнат	3
Общая площадь	72 м ²
Этажей	1
Ремонт	требует ремонта
Материал дома	кирпич
Площадь участка	5 сот.
Назначение земли	ИЖС
Расположение санузла	в доме

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продам пол дома. Возможен обмен на однокомнатную квартиру.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

- Электричество
- Отопление
- Канализация

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

