



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости
квартиры, расположенной по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район,
улица Южная, дом 12, квартира 8,
кадастровый номер 52:55:0080009:1420
№090625/01



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

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

Дата оценки: 06 июня 2025 года

Дата составления отчета: 09 июня 2025 года.

г. Саров
2025

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 начале 2025г. | 23 |
| 7.3. | Определение сегмента рынка объекта оценки | 25 |
| 7.4. | Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области | 25 |
| 7.5. | Выводы по анализу рынка недвижимости | 28 |
| 8. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 28 |
| 9. | ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ В ОТЧЕТЕ | 29 |
| 10. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ | 31 |
| 10.1. | Методика расчетов | 31 |
| 10.2. | Выбор аналогов | 32 |
| 10.4. | Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов | 33 |
| 10.5. | Расчет рыночной стоимости квартиры | 35 |
| 11. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ | 38 |
| 12. | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 38 |
| 13. | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ | 39 |
| 14. | ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Информация об оценщике) | 40 |
| 15. | ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по квартире) | 48 |
| 16. | ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам) | 50 |

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №31-25 от 06 июня 2025г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, село Дивеево, улица Южная, дом 12, квартира 8

Оценочное заключение сделано по состоянию на 06 июня 2025 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, информацию об имеющемся на дату осмотра накопленном износе, рекомендации по использованию данных отчета, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

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 по состоянию на 06 июня 2025г. составляет:**

1 922 000,00 (Один миллион девятьсот двадцать две тысячи) рублей.

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

Отчет составлен на 53 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Объект недвижимости - жилая однокомнатная квартира, расположенная по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, село Дивеево, улица Южная, дом 12,, квартира 8 |
| Основание для проведения оценки | Муниципальный контракт №31-25 от 06 июня 2025г. |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | <u>Квартира</u> Кадастровый номер: 52:55:0080009:1420 Количество комнат объекта оценки: 1 Площадь общая, м ² : 31,0 Этаж расположения/этажность дома: 1/2 Состояние помещений: нуждается в капитальном ремонте. <u>Информация по дому.</u> Год постройки: 1957 Материал стен/перекрытий: кирпич/ж/б монолит Количество этажей: 2 Количество квартир: 8 |
| Имущественные права на объект недвижимости | Собственник – Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области |
| Ограничения (обременения) прав | Нет информации |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже. |
| Дата оценки | 06 июня 2025 года |
| Дата составления отчета | 09 июня 2025 года |
| Дата осмотра | 06 июня 2025 года |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная |
| Объем оцениваемых прав | Полные права собственности |
| Применяемые стандарты оценки | Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКССО |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку |
| Результаты расчетов: | |
| Сравнительный подход | 1 922 000,00 рублей |
| Затратный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| Итоговая величина рыночной стоимости | 1 922 000,00 рублей |

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №31-25 от 06 июня 2025г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благowym Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2.Задание на оценку

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Объект недвижимости - жилая однокомнатная квартира, расположенная по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, село Дивеево, улица Южная, дом 12, квартира 8 |
| Информация, идентифицирующая объект оценки | Квартира Кадастровый номер: 52:55:0080009:1420 Количество комнат объекта оценки: 1 Площадь общая, м ² : 31,0 Этаж расположения/этажность дома: 1/2 Состояние помещений: нуждается в капитальном ремонте. Информация по дому. Год постройки: 1957 Материал стен/перекрытий: кирпич/ж/б монолит Количество этажей: 2 Количество квартир: 8 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | В составе объекта оценки один объект недвижимости: 1. Квартира (общая площадь 31 м ² , 1 этаж) |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | <u>Документы с характеристиками объекта:</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-30906147 от 31.01.2025г. |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки | Права на объекты оценки: Собственность Вид оцениваемого права: право собственности Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано |
| Инвентарный номер | Нет информации |
| Остаточная стоимость объекта на дату оценки. | Нет информации |
| Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации | Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 06.06.2025г. |
| Цель оценки | Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки (продажи). Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" |
| Предпосылки стоимости | 1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая) |
| | 2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) |
| | 3 Дата оценки – 06.06.2025г. |
| | 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 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 предполагаемой сделки. 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 предполагаемой сделки осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету |
| Дата оценки | 06.06.2025 г. |
| Дата обследования объекта оценки | 06.06.2025 г. |
| Дата составления отчета | 09.06.2025 г. |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов | Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось |
| 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 |
| Специальные допущения | Отсутствуют |
| Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное | <ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния 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 источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. |

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

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 090625/01

Дата составления отчета об оценке – 09.06.2025г.

3.4.Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

3.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе)

| Заказчик | |
|--|---|
| <i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г. | |
| Оценщик | |
| Оценщик | Благов Владимир Викторович |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3 |
| Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703 |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ИП №454329 от 10.06.2002 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/50004/24, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 26.10.2024 по 26.10.2025. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.) |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Номер 037432-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027 |
| Почтовый адрес оценщика | Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34 |
| Номер контактного телефона | +79087620798 |
| Адрес электронной почты | box_1969@mail.ru |
| Стаж работы в оценочной деятельности (лет) | 25 лет |

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит от произведенных расчетов и заключениями, а так же не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
4. 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 ЧПО Благов В.В. (г.Саров, т.(83130)3-00-30) |
| Описание района расположения объекта оценки | Яндекс Карты http://yandex.ru/maps , http://sarov.net |
| Анализ макроэкономических тенденций | http://nizhstat.gks.ru/ |
| Справочные данные, используемые для расчетов. | Данные «Справочника оценщика недвижимости 2024. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Н. Новгород, 2024 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 №КУВИ-001/2024-30906147 от 31.01.2024г.

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 объекта недвижимости, установление прав собственности, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектом 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 оцениваемого объекта.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта 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 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.

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)».

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», используемом в настоящем отчете, понимается расчетная денежная сумма, по которой продавец, обладающий полной информацией о стоимости недвижимости и не обязанный ее реализовывать, согласен был бы реализовать ее, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости недвижимости и не обязанный ее приобретать, согласен был бы ее приобрести. При этом должны быть соблюдены следующие условия:

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

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

5.3. Анализ прав в отношении объекта оценки

Информация о собственниках указана в п.3.2. настоящего отчета.

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.

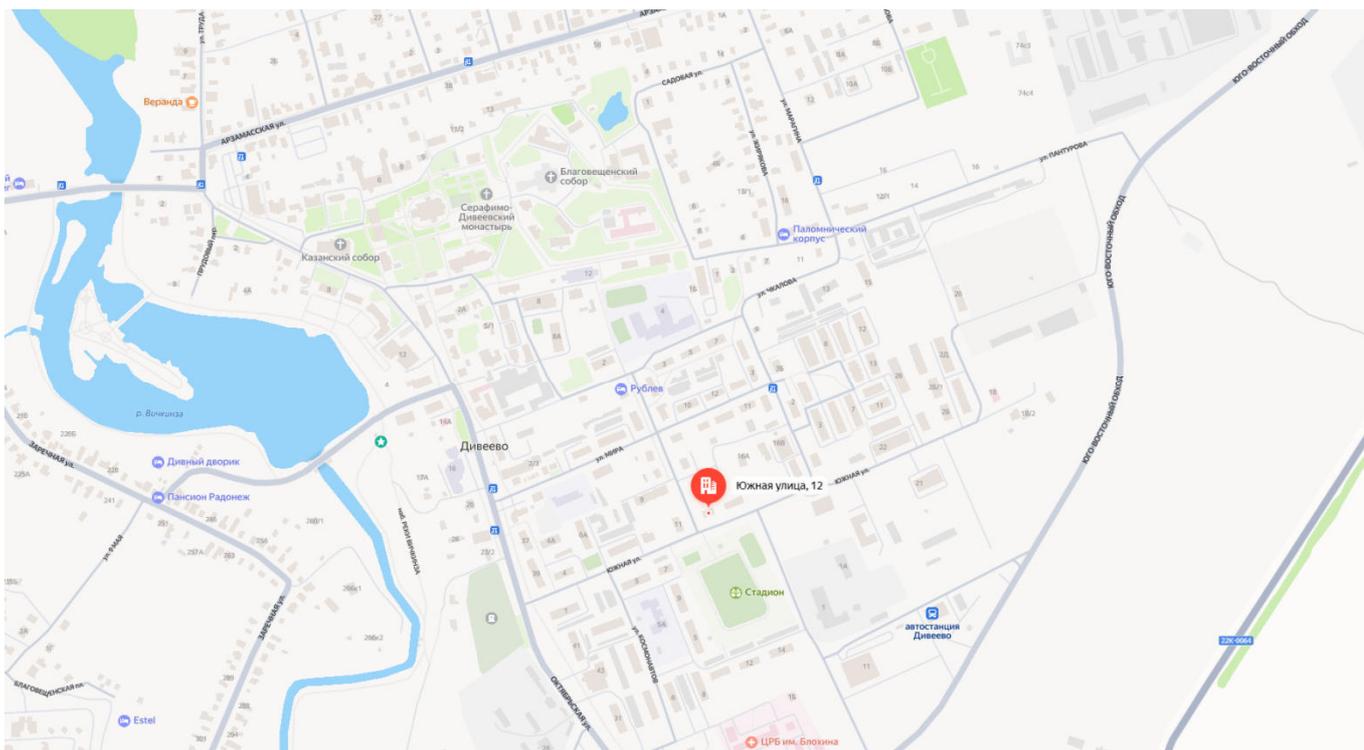
5.4.Выбор вида стоимости

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

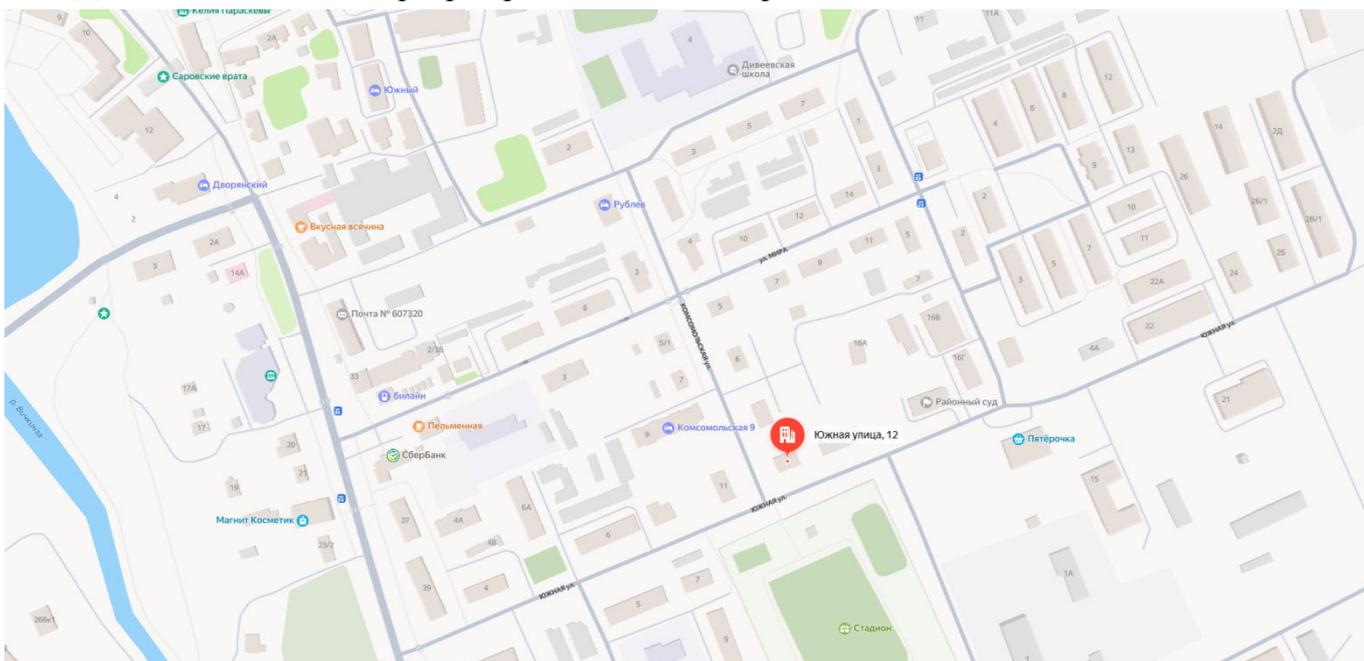


Оцениваемый объект - жилая однокомнатная квартира, расположенная по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский район, село Дивеево, ул.Южная, дом 12, квартира 8.

Село Дивеево расположено на юго – западе Нижегородской области на расстоянии примерно 160 километров от Нижнего Новгорода. На юг от с. Дивеево, примерно в 8 километрах расположен город Саров. К северу от села на расстоянии примерно 60 километров расположен другой крупный город Нижегородской области – Арзамас.

В селе расположены несколько предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции, а так же ряд промышленных предприятий.

Дом с оцениваемой квартирой расположен в центральной части села.



Расположение объекта на карте с.Дивеево.

Дом расположен на перекрестке улиц Южная и Комсомольская, на небольшом удалении от монастырского комплекса. К объекту оценки ведет асфальтированная дорога хорошего качества.

Район расположения объекта оценки застроен многоквартирными жилыми домами.

Инфраструктура района развита хорошо. Продовольственные и промтоварные магазины, детские дошкольные и учебные заведения, и т.д. находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии.

Транспортная доступность хорошая. Проезд к дому возможен по улицам Южная и Комсомольская. Район расположения объекта оценки имеет спокойный рельеф, без уклона.

6.2. Описание объекта оценки

Оцениваемая квартира расположена в старом двухэтажном кирпичном жилом доме. Перекрытия дома железобетонные.

Дом одноподъездный на 8 квартир. В доме (и оцениваемой квартире) имеется газовое отопление, вода и электроснабжение, канализация.

Лоджии и балконы в доме отсутствуют.



Фасад дома



Фасад дома



Двор дома



Подъезд

Фасад дома в хорошем состоянии, выполнен ремонт. Фасад закрыт сайдингом. Перекрытия дома железобетонные.

Общие характеристики квартиры представлены в таблице ниже:

| <i>Характеристика дома³</i> | | | |
|--|--------------------|--------------------|------------------------------------|
| Год постройки | 1957 | Водопровод | есть |
| Материал стен дома: | Кирпичные | Канализация | Есть |
| Число этажей | 2 | Отопление | Есть |
| Лифт | Нет | Горячая вода | Есть |
| Мусоропровод | Нет | Холодная вода | Есть |
| Электричество | Есть | Газоснабжение | Есть |
| <i>Характеристика квартиры</i> | | | |
| Кадастровый номер: | 52:55:0080009:1420 | Лоджия/балкон | Нет |
| Количество комнат: | 1 | Санузел | Имеется туалет. Ванная отсутствует |
| Этаж оцениваемой квартиры: | 1 | Телевидение, радио | Есть |
| Площадь общая, кв.м | 31 | Отделка квартиры | Нуждается в капитальном ремонте |
| Площадь жилая, кв.м | | Планировки | Стандартная |
| Площадь кухни, кв. м | | Состояние | Неудовлетворительное |
| Высота потолка, м | 2,5 | | |

Сам дом находится в удовлетворительном состоянии. Физический износ дома, определен по шкале экспертных оценок в размере 50%.

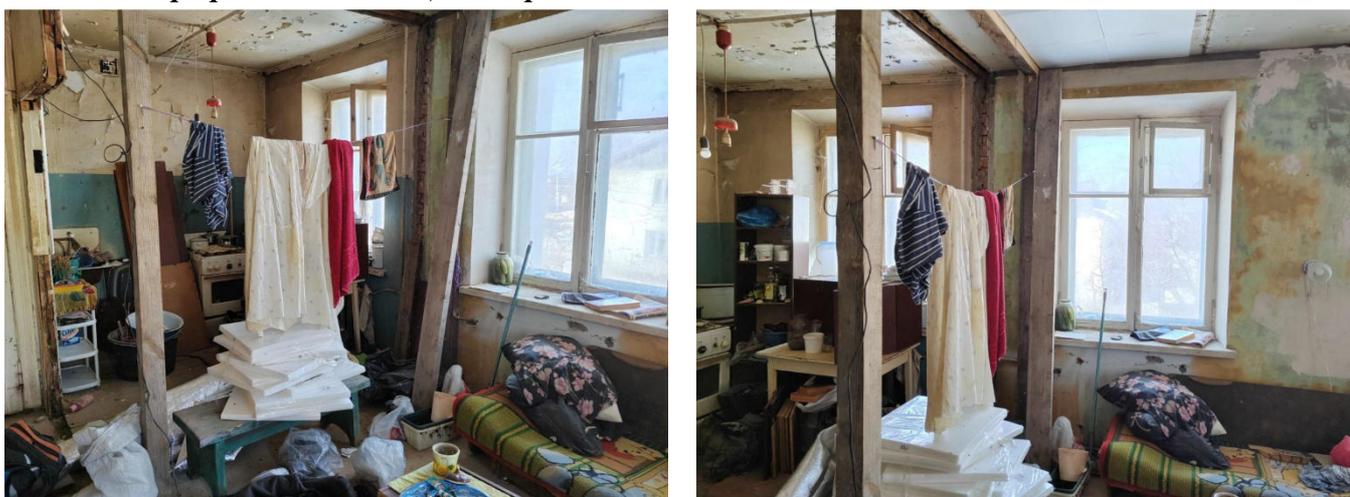
Шкала экспертных оценок для определения физического износа.⁴

| <i>Экспертная оценка физического состояния</i> | <i>Характеристика физического состояния</i> | <i>Физический износ, %</i> |
|--|---|----------------------------|
| Хорошее | Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может проводиться местами. | 0-20 |
| Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас | 21-50 |
| Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. | 51-70 |

В оцениваемой квартире сломаны внутренние перегородки. Отделка квартиры, электрика, нуждаются в проведении капитального ремонта.

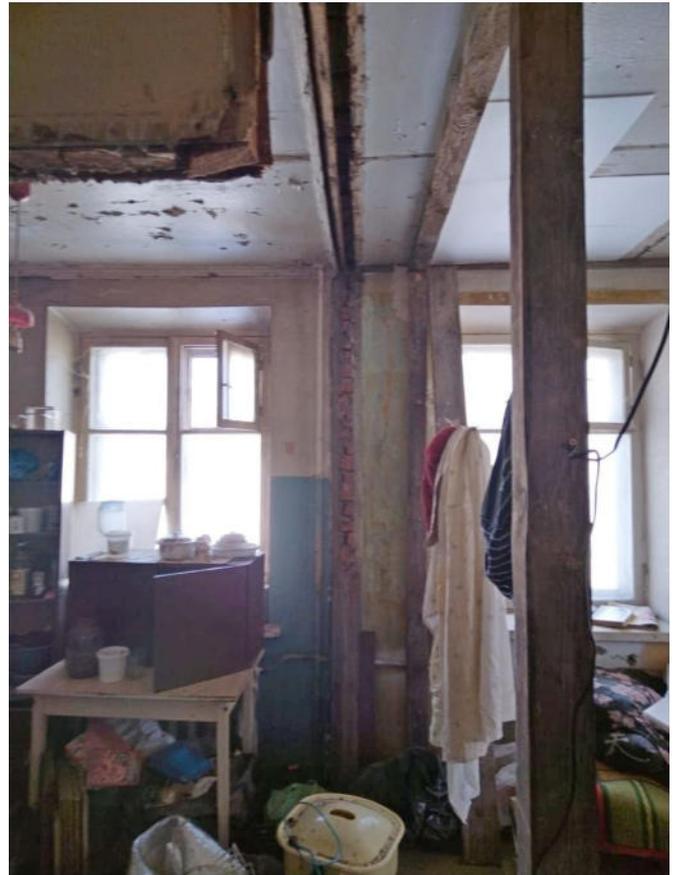
В квартире нет ванной – только туалет.

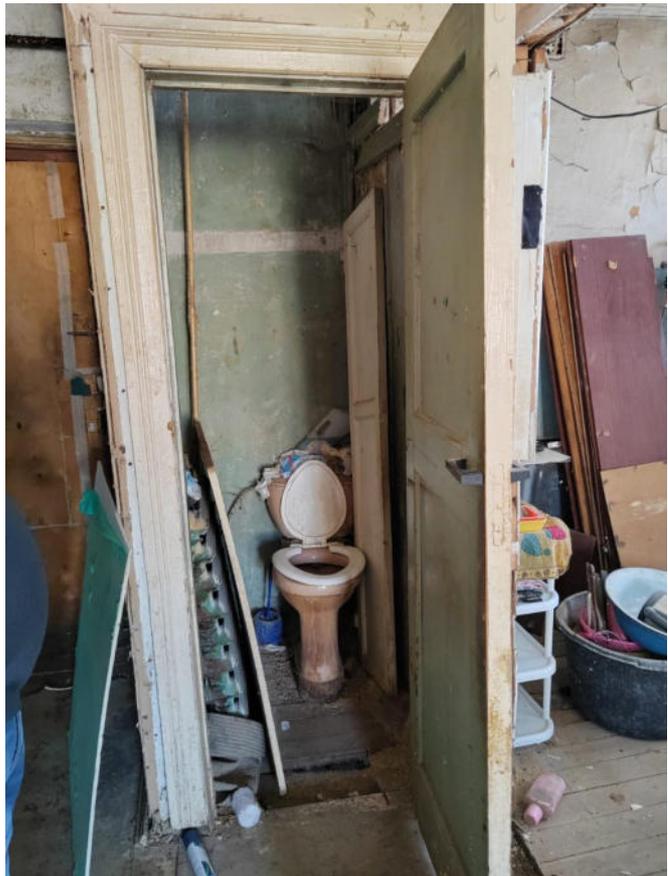
Фотографии объекта оценки представлены ниже:



³ <https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/diveevo/192305>

⁴ «Справочник оценщика недвижимости 2018. Жилые дома». Стр. 171, таблица 75.





7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Макроэкономическая ситуация⁵

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

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

Индекс промышленного производства в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

В январе высокие показатели роста продемонстрировал объём строительных работ: +7,4% г/г.

Объём оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

В январе грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г. Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. Объём платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г.

Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г. 2

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы. В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, реальная – выросла на +9,1% г/г.

⁵

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82_%D0%98%D0%A2%D0%9E%D0%93.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.25 | 2024 | IV кв. 24 | дек.24 | ноя.24 | окт.24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 |
|--|-------------------------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП* | 3,0 | 4,1 | 3,8 | 4,5 | 3,6 | 3,2 | 3,1 | 4,1 | 5,4 | 4,1 | 5,4 | 6,3 | 5,7 | -1,2 | -1,4 |
| Сельское хозяйство | 2,1 | -3,2 | -8,6 | -11,6 | -1,3 | -11,4 | -2,6 | 1,4 | 1,9 | 0,2 | -5,2 | 2,9 | 1,6 | 2,1 | 11,3 |
| Строительство | 7,4 | 2,1 | 3,3 | 7,5 | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 2,9 | 1,7 | 9,0 | 4,7 | 9,2 | 12,1 | 13,7 | 7,5 |
| Оптовая торговля | 2,2 | 6,8 | 4,4 | 3,3 | 3,0 | 7,2 | 2,8 | 9,1 | 12,6 | 8,9 | 16,1 | 21,9 | 11,7 | -12,8 | -16,2 |
| Суммарный оборот | 4,9 | 6,4 | 5,2 | 5,0 | 5,4 | 5,0 | 5,6 | 6,8 | 8,5 | 8,0 | 10,5 | 12,6 | 10,7 | -2,4 | -3,3 |
| Розничная торговля | 5,4 | 7,2 | 5,5 | 5,2 | 6,0 | 5,2 | 6,1 | 7,5 | 10,4 | 8,0 | 11,7 | 14,0 | 11,2 | -5,5 | -6,5 |
| Платные услуги населению | 2,5 | 3,3 | 2,7 | 3,0 | 2,4 | 3,4 | 2,7 | 4,2 | 3,6 | 6,9 | 6,8 | 7,9 | 7,7 | 5,2 | 5,0 |
| Общественное питание | 9,4 | 9,0 | 10,0 | 10,7 | 10,0 | 9,2 | 10,8 | 9,3 | 5,3 | 13,9 | 10,5 | 12,4 | 19,9 | 13,9 | 7,6 |
| Грузооборот транспорта | 1,1 | 0,5 | 0,9 | 4,2 | 2,2 | -3,7 | 0,6 | -0,5 | 0,9 | -0,6 | 1,9 | 0,0 | -2,5 | -1,6 | -2,3 |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 4,4 | -2,7 | -2,4 | 4,6 | -3,1 | -8,1 | -2,4 | -1,5 | -4,4 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,5 | 3,5 | 0,2 |
| Инвестиции в основной капитал | - | 8,6 ¹ | - | - | - | - | 5,1 | 8,3 | 14,5 | 9,8 | 8,6 | 14,5 | 13,3 | 1,0 | 6,7 |
| Промышленное производство | 2,2 | 4,6 | 5,7 | 8,2 | 3,5 | 5,2 | 2,9 | 4,2 | 5,4 | 4,3 | 5,1 | 6,4 | 6,2 | -0,5 | 0,7 |
| Добыча полезных ископаемых | -2,1 | -0,9 | -0,9 | 1,3 | -1,7 | -2,4 | -1,5 | -1,6 | 0,6 | -1,0 | -0,3 | -1,0 | 0,6 | -3,1 | 1,5 |
| Обрабатывающие производства | 7,0 | 8,5 | 10,7 | 14,0 | 7,1 | 10,5 | 5,9 | 8,3 | 9,0 | 8,7 | 9,1 | 12,3 | 11,4 | 1,6 | 0,3 |
| Индекс потребительских цен | 9,9 / 10,1² | 9,5 | 9,0 | 9,5 | 8,9 | 8,5 | 8,9 | 8,3 | 7,6 | 7,4 | 7,2 | 5,2 | 2,7 | 8,6 | 11,9 |
| Индекс цен производителей | | | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | 9,7 | 12,1 | 4,8 | 7,9 | 3,9 | 2,7 | 9,7 | 16,2 | 19,3 | 4,0 | 20,9 | 10,4 | -5,7 | -7,7 | 11,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 12,0 | 17,7 | -5,2 | 4,4 | -7,9 | -11,0 | 9,5 | 35,4 | 45,3 | 4,2 | 50,1 | 23,1 | -16,5 | -26,2 | 14,7 |
| Обрабатывающие производства | 8,7 | 11,2 | 7,6 | 8,4 | 7,4 | 7,1 | 10,0 | 12,8 | 15,0 | 2,8 | 14,5 | 6,7 | -4,7 | -4,3 | 11,3 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 9,1 | 9,0 | 11,3 | 7,3 | 7,2 | 8,1 | 7,8 | 11,0 | 8,2 | 8,5 | 8,7 | 11,4 | 1,9 | 0,3 |
| Номинальная заработная плата рублей | - | 87 952 | 100 620 | 128 665 | 86 399 | 86 582 | 83 891 | 86 495 | 80 582 | 74 854 | 83 684 | 70 639 | 73 534 | 66 778 | 65 338 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 18,3 | 18,8 | 21,9 | 16,8 | 16,4 | 17,8 | 16,7 | 19,5 | 14,6 | 16,3 | 14,3 | 14,4 | 10,7 | 14,1 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 8,4 | 8,6 | - | - | - | 12,5 | 8,8 | 7,1 | 6,5 | 6,9 | 6,0 | 4,7 | 4,2 | 4,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 7,3 | 4,1 | - | - | - | 10,9 | 9,8 | 6,4 | 6,1 | 7,0 | 5,5 | 3,3 | 7,3 | 4,5 |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,1 | 0,1 | 0,1 | -0,2 | 0,5 | 0,0 | -0,1 | 0,4 | 0,0 | 0,5 | 0,9 | 0,7 | 0,4 | 0,2 | -0,4 |
| млн чел. | 75,3 | 76,1 | 76,4 | 76,4 | 76,6 | 76,3 | 76,3 | 76,1 | 75,5 | 76,0 | 76,4 | 76,4 | 75,8 | 75,6 | 75,6 |
| млн чел. (SA) | 75,9 | 76,1 | 76,1 | 76,0 | 76,2 | 76,1 | 76,1 | 76,2 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | 75,6 |
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,3 | 0,8 | 0,7 | 0,5 | 1,1 | 0,7 | 0,5 | 1,0 | 0,7 | 1,4 | 1,7 | 1,6 | 1,2 | 0,9 | 0,5 |
| млн чел. | 73,5 | 74,2 | 74,7 | 74,6 | 74,8 | 74,6 | 74,5 | 74,2 | 73,4 | 73,6 | 74,1 | 74,1 | 73,4 | 72,9 | 72,6 |
| млн чел. (SA) | 74,2 | 74,2 | 74,3 | 74,3 | 74,4 | 74,3 | 74,2 | 74,2 | 74,0 | 73,6 | 73,9 | 73,8 | 73,5 | 73,4 | 72,6 |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года | -15,9 | -20,2 | -20,9 | -21,9 | -19,6 | -21,2 | -19,4 | -19,3 | -21,2 | -19,7 | -21,0 | -21,9 | -19,8 | -16,3 | -18,6 |
| млн чел. | 1,8 | 1,9 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 2,1 | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,7 | 3,0 |
| млн чел. (SA) | 1,8 | 1,9 | 1,8 | 1,7 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | 3,0 |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,3 | 61,4 | 61,5 | 61,5 | 61,6 | 61,5 | 61,4 | 61,4 | 61,2 | 60,8 | 61,0 | 60,9 | 60,7 | 60,6 | 60,4 |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе | 2,4 | 2,5 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,6 | 2,8 | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 4,0 |
| SA | 2,3 | 2,5 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | 2,7 | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,4 | 4,0 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.² В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 20 по 19 февраля 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2031 г.

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 10–19 февраля 2025 г.)

| Показатель | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Реальный ВВП, % прироста | 1,5 | 1,5 | 1,6 | 1,5 | 1,8 | 2,0 | 1,9 |
| Уровень безработицы, % рабочей силы | 2,5 | 2,7 | 2,8 | 2,9 | 2,9 | 2,8 | 2,8 |
| Реальные располагаемые доходы, % прироста | 3,1 | 2,1 | 1,4 | 1,5 | 1,8 | 1,9 | 1,9 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 6,9 | 4,7 | 3,9 | 3,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года) | 17,00 | 11,75 | 8,84 | 8,09 | 7,85 | 7,83 | 7,36 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 104,9 | 108,8 | 110,3 | 111,6 | 113,9 | 117,2 | 116,8 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 64,4 | 64,3 | 64,0 | 65,1 | 66,0 | 67,5 | 72,9 |

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2025г.⁶

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. составил 106,8%, в январе-марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. – 104,9%.

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях в марте 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 3,1%, производство молока выросло на 5,2%, производство яиц увеличилось на 4,0%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-марте 2025 г. составили 2110 килограммов (в январе-марте 2024 г. – 1981 килограмм), от одной курицы-несушки получено 76 шт. яиц (в январе-марте 2024 г. – 77 шт. яиц).

В январе-марте 2025 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалось увеличение удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и уменьшение доли мяса свиней.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в марте 2025 г. составил 13153,9 млн рублей, или 74,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-марте – 37330,2 млн рублей, или 81,8%.

Жилищное строительство. В марте 2025 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 866 домов на 1615 квартир общей площадью 160,9 тыс. кв. метров, в январе-марте – 2683 дома на 4416 квартир общей площадью 505,1 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-марте 2025 г. построено 2627 домов общей площадью 412,6 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в марте 2025 г. составил 115,0 млрд рублей, или 102,9% в сопоставимых ценах к марту 2024 г., в январе-марте 2025 г. – 328,8 млрд рублей и 105,1% к соответствующему периоду 2024 г.

В марте 2025 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,2%, в марте 2024 г. – 96,9% и 3,1% соответственно.

⁶ <https://52.rosstat.gov.ru/>

В марте 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,2%, непродовольственных товаров – 51,8%, в марте 2024 г. – 47,8% и 52,2% соответственно.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в марте 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,6%, на непродовольственные товары – 100,6%, на услуги – 100,8%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,5% (за аналогичный период прошлого года – 101,6%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, с начала года – 102,7% (в марте 2024 г. – 100,5%, с начала года – 101,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец марта 2025 г. составила 6552,12 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 2,7%, с начала года – на 5,5% (в марте 2024 г. – 5326,81 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,4%, с начала года – на 3,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в марте 2025 г. составила 23293,72 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,9% с начала года – на 2,8% (в марте 2024 г. – 20926,38 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,5%, с начала года – на 1,3%).

В марте 2025 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, с начала года – 102,9% (в марте 2024 г. – 100,3%, с начала года – 102,2%).

Индекс цен на непродовольственные товары в марте 2025 г. составил 100,6%, с начала года – 101,5% (в марте 2024 г. – 100,3%, с начала года – 100,6%).

Индекс цен и тарифов на услуги в марте 2025 г. составил 100,8%, с начала года – 103,2% (в марте 2024 г. – 100,7%, с начала года – 102,3%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в марте 2025 г. относительно предыдущего месяца составил 101,2%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 101,2%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 101,1%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 103,8% (за аналогичный период прошлого года – 104,4%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 99,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 95,3% (за аналогичный период прошлого года – 98,5%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в феврале 2025 года составила 72101,2 рубля и по сравнению с февралем 2024 г. выросла на 22,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате всех видов экономической деятельности и форм собственности на конец марта 2025 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в январе-марте 2025 г. составила 1639,5 тыс. человек, в их числе 1620,8 тыс. человек (98,8%) были заняты в экономике и 18,8 тыс. человек (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В феврале 2025 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 802,7 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 32,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в феврале 2025 г. составило 835,0 тысячи.

Безработица. В январе - марте 2025 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 18,8 тыс. человек или 1,2% 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 объект недвижимости. Поскольку объектом недвижимости является жилая квартира, сегмент рынка, к которому относится объект оценки может быть определен как продажа квартир, вторичный рынок.

7.4.Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

община преобразована в Серафимо-Дивеевский монастырь. В 1885 году построен пятиглавый Троицкий собор. В 1927 году монастырь был закрыт.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Начиная с 2008 года до конца 2017 года было построено и введено в эксплуатацию 15 двух- и трехподъездных домов, гаражи-боксы, трансформаторная подстанция, наружные сети, осуществлено благоустройство территории с сооружением спортивно-игровой площадки; один трехподъездный дом построен и находится в стадии ввода в эксплуатацию.

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

До начала 2018 года цены на жилую недвижимость имели тенденцию к снижению, однако, в середине 2018 года наметился устойчивый курс на небольшое повышение цен на жилую недвижимость. По итогам 2018 года цены выросли на 2-5% по отношению к концу 2017 года. Цены на первичном рынке остаются неизменными.

Средняя цена предложения на вторичном рынке с. Дивеево составляет 90000 руб./1 кв.м.

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

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

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

Большинство предлагаемых к продаже квартир расположены в домах старой постройки (60-е, 80-е годы). Такие квартиры пользуются меньшим спросом, чем относительно новое жилье. При этом средние цены на такие квартиры практически не отличаются от относительно нового жилья. Дело в том, что большинство домов 60-х, 80-х годов постройки XX века расположены в непосредственной близости от территории Дивеевского монастыря, а это является существенным ценообразующим фактором.

Следующий сегмент квартир вторичного рынка – квартиры в относительно новых домах. Как правило, эти дома имеют улучшенную планировку и, не редко, индивидуальный вход в каждую квартиру. Предложения по таким квартирам доходят до 130 тысяч за 1 м².

Относительно цен предложений в селе Дивеево следует отметить, что они сильно, порой до 2 раз отличаются от реальных сделок. Тем не менее, «дорогие» предложения всегда имеются. И эти предложения «висят» в объявлениях годами. Не редка ситуация, когда в одном и том же доме квартиры предлагаются по цене отличающейся в два раза.

Стоимость квартир в новых домах, с выполненным качественным ремонтом (формально эти квартиры находятся на вторичном рынке), может доходить до 150 тысяч за 1 м².

Кроме вторичного рынка, на рынке квартир села Дивеево присутствует довольно много предложений по первичному рынку. Связано это с тем, что в 2016-2017 года было построено около 10 многоквартирных 3-5 этажных домов, квартиры в которых еще не распроданы. Дома построены в 3-х районах села Дивеево – ул. Северная, ул. Арзамасская и улицы Чкалова-Южная. Средняя стоимость таких квартир с черновой отделкой составляет 115 тысяч рублей за 1 м².

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

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

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

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

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

7.5. Выводы по анализу рынка недвижимости.

Рынок жилой недвижимости в Дивеевском районе достаточно хорошо развит. На дату оценки цены на квартиры не растут, сделки редки. Особенно в условиях когда ставки по ипотеки фактически являются «запретительными».

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

В данном отчете целью анализа ННЭИ является использование собственности при наличии существующих улучшений. Кроме того, в городе Саров выделение земельных участков и строительство новых зданий ведется по утвержденному графику развития города и инвестор не может изменить целевое назначение земельного участка исходя из его потенциальной доходности. Поэтому анализ ННЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не имеет практического значения и, соответственно, не производился.

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

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

Кроме того, учитывается **потенциал месторасположения** - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения, скрытые опасности расположения; и **рыночный спрос** - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентоспособность и недостатки.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния, технических характеристик, конструктивных особенностей, проанализировав все возможные варианты физического использования объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, оценщик пришел к выводу: **по всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости – квартиры, является использование её как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.**

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ В ОТЧЕТЕ

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.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

Сравнительный подход – основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит 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.

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 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.

По применимости затратного подхода следует отметить, что объект оценки является неотделимой частью жилого многоквартирного дома. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом возможно двумя способами:

1. Провести расчет стоимости воспроизводства всего дома, уменьшить полученную стоимость на величину накопленного износа и затем определить стоимость квартиры пропорционально площади всего строения. При этом погрешность в определении степени всех форм износа всего дома может быть очень велика, так как оценщик не имел возможности провести осмотр всех помещений здания, а только наружный осмотр, и, следовательно, не имел возможности определить состояние помещений дома (за исключением объекта оценки) и коммуникаций. Кроме того, информация о строительных характеристиках здания (объем, площадь и т.д.) отсутствует.
2. Провести сравнение стоимости строительства нового жилья по различным строительным организациям города. Данный способ можно только условно отнести к затратному подходу, так как он основан на сравнении и более применим в сравнительном подходе.

Исходя из сказанного выше, оценщик отказался от применения затратного подхода в настоящем отчете, так как результаты этого подхода, применительно к объекту оценки, будут иметь большую погрешность и не смогут отразить реальной рыночной стоимости объекта оценки.

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

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. Методика расчетов

В п. 9 настоящего Отчета было определено, что применительно к объекту оценки, по мнению оценщика, наиболее точно рыночную стоимость может дать использование сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

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

В общем случае, используется следующая формула:

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

где

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

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

q - поправка.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на сравнении парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Для расчета стоимости данного объекта оценки был использован экспертный метод расчета и внесения поправок.

10.2. Выбор аналогов

Рынок квартир в с.Дивеево хорошо развит, поэтому оценщик располагает всей необходимой информацией для применения сравнительного подхода.

При выборе аналогов для проведения расчетов оценщик использовал информацию из открытых источников. Вся информация по аналогам представлена в приложении №3.

10.3. Выбор единицы сравнения

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

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

10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

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

Корректировка на торг. Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами и по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2024. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. табл. 496, стр.469.

Таблица 496. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объекта | Неактивный рынок | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Старый фонд | 10,0% | 9,0% | 11,0% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 8,7% | 8,0% | 9,4% |
| 3. Массовое современное жилье | 7,7% | 7,0% | 8,3% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 8,2% | 7,4% | 9,0% |

Корректировка принята в размере $1 - 8,7\% = 0,913$.

Корректировка на масштаб

Размер оцениваемой квартиры отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру квартиры стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру квартиры, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика 2024. Квартиры», стр.276, рис.55.

Усредненное значение корректировки описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,18 \times S^{-0,06}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь квартиры.

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

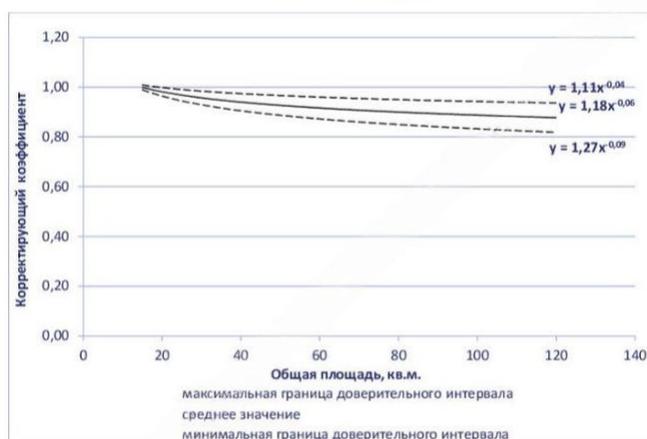


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал⁵⁷.

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 | 31,00 | 39,10 | 64,30 | 52,10 | 44,20 |
| Коэффициент | 0,960 | 0,947 | 0,919 | 0,931 | 0,940 |
| Корректировка на площадь | | 1,014 | 1,045 | 1,032 | 1,022 |

Корректировка на состояние отделки. Объект оценки нуждается в проведении капитального ремонта. У объектов-аналогов стандартная отделки. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2024. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. табл. 346, стр.368.

Таблица 346. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

| Состояния отделки | Аналог | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки) |
| комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,36 |
| типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,20 |
| требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,10 |
| требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки) | 0,73 | 0,84 | 0,91 | 1,00 |

Корректировка принята в размере 0,84 для всех объектов-аналогов.

Корректировка на этаж. Объект оценки, а так же объекты-аналоги №1, №2 и №3 расположены на 1-м этаже. Объект аналог №4 на втором, последнем этаже. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2024. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. табл. 238, стр.300.

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | аналог | | |
|---|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,03 | 1,09 |
| | последний этаж | 0,97 | 1,00 | 1,05 |
| | первый этаж | 0,92 | 0,95 | 1,00 |

Корректировка принята в размере 0,95 для объекта-аналога №4

Корректировка на мебель. Все объекты-аналоги продаются с мебелью, что немного повышает стоимость квартиры. Объект оценки продается без мебели. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2024. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. табл. 430, стр.424.

Таблица 430. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | |
| Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии | 0,95 | 0,94 | 0,96 |

Корректировка принята в размере 0,95 для всех объектов-аналогов.

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

При использовании всех справочных величин из «Справочника оценщика недвижимости», оценщик проводил консультации с представителями Агентств недвижимости в городе Саров⁷, на соответствие справочных величин рыночной ситуации в с. Дивеево. Все используемые величины соответствуют сложившейся рыночной ситуации.

10.5. Расчет рыночной стоимости квартиры

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

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

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 оцениваемой квартиры:

⁷ АН «Квадратный метр». г.Саров, ул. Зернова, д.34. т.(83130) 3-10-59, АН «СЦН» г. Саров, ул. Зернова, д.37 т.(83130)3-03-70

Расчет стоимости объекта оценки

| <i>Показатель</i> | <i>Объект оценки</i> | <i>Аналог №1</i> | <i>Аналог №2</i> | <i>Аналог №3</i> | <i>Аналог №4</i> |
|--|---|---|---|---|--|
| <i>Местоположение, район</i> | Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Южная, д.12, кв.8 | Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Южная, д.14 | Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Октябрьская, 39 | Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Полевая, 2Б | Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Дивеево, ул.Комсомольская, 2 |
| <i>Источник информации</i> | - | avito.ru (См. Приложение №3) | oprealty.ru (См. Приложение №3) | oprealty.ru (См. Приложение №3) | avito.ru (См. Приложение №3) |
| <i>Имущественные права</i> | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| <i>Условия финансирования</i> | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| <i>Условия продажи</i> | Свободная продажа | Свободная продажа | Свободная продажа | Свободная продажа | Свободная продажа |
| <i>Условия рынка</i> | Открытый | Открытый | Открытый | Открытый | Открытый |
| <i>Цена/об. пл./руб.</i> | - | 3500000 | 4600000 | 4200000 | 4200000 |
| <i>Возможность торга</i> | - | есть | есть | есть | есть |
| <i>Общая площадь, кв.м.</i> | 31 | 39,1 | 64,3 | 52,1 | 44,2 |
| <i>Стоим. 1 кв. м. общ. пл./руб.</i> | - | 89514,07 | 71539,66 | 3800000,00 | 95022,62 |
| <i>Дата продажи / предложения</i> | - | май 2025г. | май 2025г. | май 2025г. | май 2025г. |
| <i>Планировка</i> | стандартная | стандартная | стандартная | стандартная | стандартная |
| <i>Этаж</i> | 1/2 | 1/2 | 1/2 | 1/2 | 2/2 |
| <i>Состояние и уровень отделки квартир</i> | Нуждается в капитальном ремонте | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| <i>Инфраструктура</i> | Хорошо развита | Хорошо развита | Хорошо развита | Хорошо развита | Хорошо развита |
| <i>Материал стен</i> | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич |
| <i>Наличие мебели</i> | | Есть | Есть | Есть | Есть |
| <i>Стоимость 1 м² общей площади, руб.</i> | - | 89 514,07 | 71 539,66 | 80 614,20 | 95 022,62 |
| <i>Корректировка на торг</i> | - | 0,913 | 0,913 | 0,913 | 0,913 |
| <i>Скорректированная цена 1 м², руб.</i> | - | 81 726,34 | 65 315,71 | 73 600,77 | 86 755,66 |

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---------------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| Корректировка на масштаб | | 1,014 | 1,045 | 1,032 | 1,022 |
| Скорректированная цена 1 м ² , руб. | | 82 872,60 | 68 238,36 | 75 929,56 | 88 621,98 |
| Состояние отделки | Нуждается в капитальном ремонте | Типовой | Типовой | Типовой | Типовой |
| Корректировка на состояние отделки | - | 0,840 | 0,840 | 0,840 | 0,840 |
| Скорректированная цена 1 м ² , руб. | - | 69 612,98 | 57 320,22 | 63 780,83 | 74 442,46 |
| Этаж расположения | 1/2 | 1/2 | 1/2 | 1/2 | 2/2 |
| Корректировка на этаж | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 |
| Скорректированная цена 1 м ² , руб. | - | 69 612,98 | 57 320,22 | 63 780,83 | 70 720,34 |
| Наличие мебели | Нет | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка на наличие мебели | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена 1 м ² , руб. | | 66 132,34 | 54 454,21 | 60 591,79 | 67 184,32 |
| Приведение к площади объекта недвижимости, руб. | - | 2 050 102,40 | 1 688 080,60 | 1 878 345,56 | 2 082 713,94 |
| Рейтинг | - | 0,255 | 0,255 | 0,255 | 0,235 |
| Рыночная стоимость объекта недвижимости | | 1 922 000,00 | | | |

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

1 922 000,00 (Один миллион девятьсот двадцать две тысячи) рублей.

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 | Затратн ый подход | Доходный подход | Сравнитель ный подход | Средневзвешенная рыночная стоимость, руб. |
|----------|--------------|------------|----------------------|--------------------|--------------------------|---|
| 1 | Квартира | 1 | - | - | 1,00 | 1 922 000,00 |

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
жилой квартиры, расположенной по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район,
село Дивеево, ул.Южная, дом 12, квартира 8,
по мнению оценщика, на дату оценки, составляет:**

1 922 000,00 (Один миллион девятьсот двадцать 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 №КУВИ-001/2024-30906147 от 31.01.2024г.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
12. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
13. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
14. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости"
15. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
20. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
21. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
22. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
23. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
24. Генри С.Харрисон «Оценка недвижимости», М, РОО, 1994 г.
25. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
26. Базы правовой информации «Гарант», «Консультант Плюс».
27. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru и др.)
28. Справочник оценщика недвижимости-2024. Квартиры. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2024

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Информация об оценке)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037432-1

« 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Благову Владимиру Викторовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

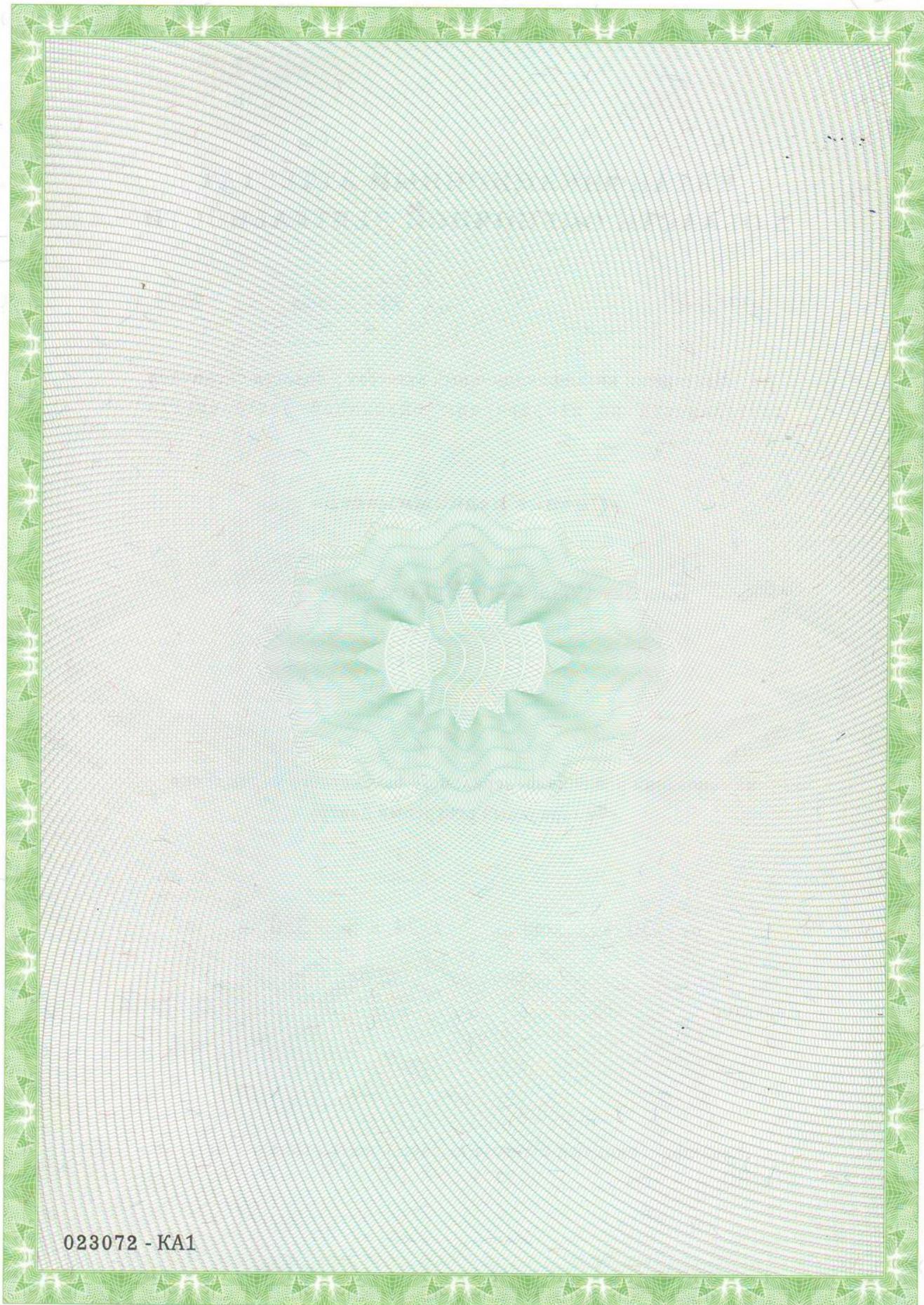
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ №672.



023072 - KA1

г. Саров

«21» октября 2024 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 НКСС) 14.01.2008 г. реестровый номер 00703

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2025 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 | 2 585,00 | 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 2024 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:

- 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 обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б.

Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.

Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Российская Федерация

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

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


Бахарева Е.Н./
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

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

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


/Благов В.В./

Договор - первичный, - перезаключение Договора №: 5408577600004/23

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

(нужно подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан

Благогову Владиславу Викторовичу

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

принял(а) профессиональную подготовку по направлению *Менеджмент* с тематикой *повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров (МПС НК РСФ)* по программе *Профессиональная оценочная экспертиза объектов и прав собственности "Оценки стоимости предприятия (бизнеса)"*

Государственным аттестационным комитетом от *10 авг. 2002* г. удостоверяет право (соответствие квалификации) *Благогову Владиславу Викторовичу*

на занятие профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимости предприятия (бизнеса)*

Благогов В.В.



Подпись: *Благогов В.В.*

Диплом выдается государственными должностными лицами профессиональной переподготовки



Диплом дает право на занятие нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *778*

ДПФ (Формат 100)

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

Город
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

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

в объёме 104 часов

за время обучения с/дл(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Ректор

А.О. Грузинский

Секретарь

И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по квартире)

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 31.01.2024, поступившего на рассмотрение 31.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение | |
|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела: 1 |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела: 2 |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов выписки: 2 |
| 31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-30906147 | |
| Кадастровый номер: 52:55:0080009:1420 | |
| Номер кадастрового квартала: 52:55:0080009 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 06.07.2011 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 249 | |
| Местоположение: Нижегородская область, р-н Дивеевский, с Дивеево, ул Южная, д 12, кв 8 | |
| Площадь, м2: 31 | |
| Назначение: Жилое | |
| Наименование: Квартира | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1 | |
| Вид жилого помещения: Квартира | |
| Кадастровая стоимость, руб.: 816867.67 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 52:55:0080009:929 | |
| Виды разрешенного использования: данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 008805687401СВ3828283576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности _____
инициалы, фамилия _____

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

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Помещение | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего разделов: 2 |
| Всего листов раздела 2: 1 | Всего листов выписки: 2 |
| 31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-30906147 | |
| Кадастровый номер: | 52:55:0080009:1420 |

| | | | |
|----|---|--------------|--|
| 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 52:55:0080009:1420-52/142/2023-1 06.10.2023 16:45:33 |
| 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 возращении 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 | Правовые обязанности 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 |

| | | |
|--|--|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 00B05687401CB382B376ACDC8425108 Выдатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналог 1

https://www.avito.ru/diveevo/kvartiry/2-k_kvartira_391_m_12_et_4151212025?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IIZLempoTINPTlhVOHcwekwiO31KloqKJgAAAA

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижегородская область

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 39,1 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

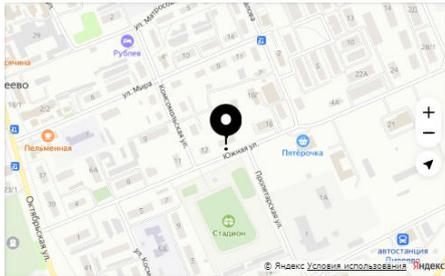


О квартире

| | |
|------------------------|--|
| Количество комнат: 2 | Окна: во двор, на улицу |
| Общая площадь: 39,1 м² | Ремонт: требует ремонта |
| Площадь кухни: 6 м² | Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места |
| Этаж: 1 из 2 | Техника: холодильник |
| Тип комнаты: смежные | Способ продажи: свободная |
| Санузел: совмещенный | |

Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Дивеево, Южная ул., 14 [Скрыть карту](#)



Спасибо за ответ

Описание

Дом тёплый из красного кирпича+обшитый, два палисадника, сарай, мебель, холодильник, газ, первый этаж, две комнаты, два подпола. Трубы отопления и воды заменены на полипропилен, радиаторы новые. Рядом Монастырь, магазины, аптеки, больница, детские сады, школа.

О доме

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Оставьте первый отзыв | |
| Тип дома: кирпичный | Грузовой лифт: нет |
| Год постройки: 1968 | В доме: газ |
| Этажей в доме: 2 | Двор: закрытая территория |
| Пассажирский лифт: нет | Парковка: открытая во дворе |

[Узнать больше о доме](#)

№ 4151212025 · 30 мая в 18:20 · 4399 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

3 500 000 Р

89 514 Р за м²
История цены
В ипотеку от 48 617 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 058-52-34

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Виктор
Частное лицо
На Avito с ноября 2022
[Документы проверены](#)



3 500 000 Р

89 514 Р за м²
История цены
В ипотеку от 48 617 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 903 058-52-34

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Виктор
Частное лицо
На Avito с ноября 2022
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

АРЕНДА

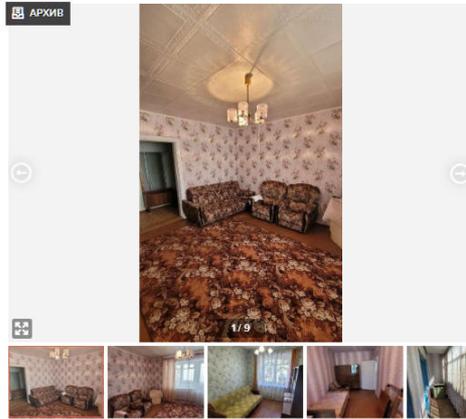
ПРОДАЖА

3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 64.3 М2, ЭТАЖ 1 / 2, НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ ДИВЕЕВО, ОКТЯБРЬСКАЯ УЛИЦА, 39

Нижегородская область, село Дивеево, Октябрьская улица, 39

добавлено 29 октября в 13:44

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
4 600 000 ₺

71 500 ₺/м²

Рассчитать ипотеку

РЕКЛАМА domclick.ru

- 5 500 000 ₺ Проект дома СИП-панели Барн-2
- 6 300 000 ₺ Проект дома СИП-панели Апельс
- 4 500 000 ₺ Проект дома СИП-панели ПМ-11
- 3 508 000 ₺ Проект дома Модульный дом Simple 66
- 8 500 000 ₺ Проект дома Стружацкий
- 6 397 406 ₺ Проект дома теплотитон ПС-0168

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

| | |
|-------------------|---------------------|
| Тип жилья | вторичка |
| Количество комнат | 3 |
| Общая площадь | 64.3 м ² |
| Жилая площадь | 39.7 м ² |
| Площадь кухни | 8 м ² |
| Высота потолков | 2.7 м |
| Этаж / Этажность | 1 / 2 |
| Ремонт | требует ремонта |
| Санузел | 1 раздельный |
| Балкон, лоджия | 1 лоджия |
| Вид из окна | двор, улица |
| Тип дома | кирпичный |
| Парковка | открытая |
| Условия покупки | ипотека |

Пользователь

ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

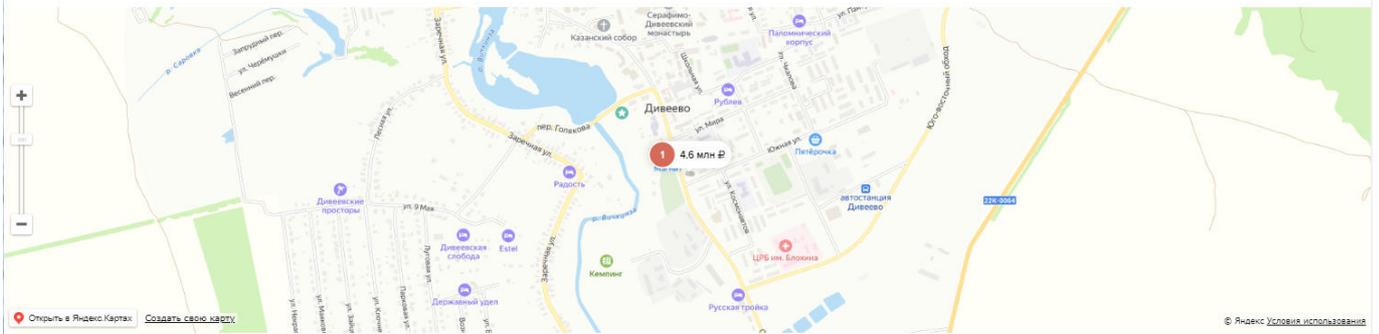
ОПИСАНИЕ

Продам 3-кв. квартиру в самом центре Дивеево. До Монастыря 2 мин. уты пешком, автостанция 1 минута. Лоджия 6 метров, все комнаты раздельны. Кухня 8 кв.м. Вместительная кладовая, С/у раздельный. Перед домом есть участок для посадок, во дворе не большой сарай для хранения овощей. Двор не проезжий. В квартире ни кто не проживает, просто продажа.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

- Огороженная территория
- Детская площадка
- Спортивная площадка

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ





СЕЛО ДИВЕЕВО, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СМЕНИТЬ ГОРОД

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА

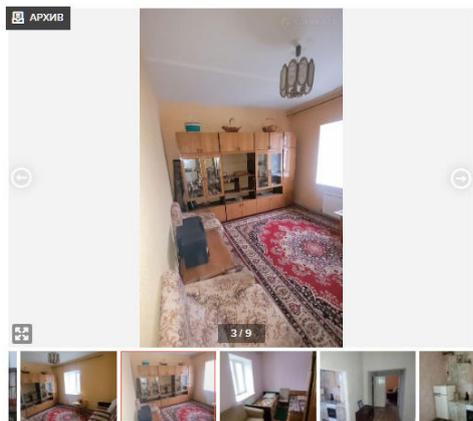
ПРОДАЖА

1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 52.1 М2, ЭТАЖ 1 / 2, НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ ДИВЕЕВО, ПОЛЕВАЯ УЛИЦА, 2Б

Нижегородская область, село Дивеево, Полевая улица, 2Б

добавлено 12 марта в 10:32

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



ЦЕНА
4 200 000 ₺
80 600 ₺/м²

Рассчитать ипотеку

РЕКЛАМА domclick.ru

- 3 508 000 ₺ Проект дома Модульный дом Simple 60
- 7 935 000 ₺ Проект дома Gras
- 7 809 940 ₺ Проект каркасного дома ДК-301
- 3 000 000 ₺ Проект дома СИП-панели ДО-67
- 6 300 000 ₺ Проект дома СИП-панели Апельс
- 6 406 945 ₺ Проект дома теплобетон ПС-ОМВ от Сбера

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

| | |
|-------------------|---------------|
| Тип жилья | вторичка |
| Количество комнат | 1 |
| Общая площадь | 52.1 м² |
| Жилая площадь | 35 м² |
| Площадь кухни | 9 м² |
| Этаж / Этажность | 1 / 2 |
| Ремонт | косметический |
| Санузел | 1 совмещенный |
| Вид из окна | двор, улица |
| Тип дома | кирпичный |
| Год постройки | 2006 |
| Парковка | открытая |
| Условия покупки | ипотека |

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продается уютная двухкомнатная квартира общей площадью 52.1 квадратных метров, расположенная на первом этаже кирпичного дома, построенного в 2006 году. Дом всего в два этажа, что создает атмосферу уединения и спокойствия.

Жилая площадь составляет 30 квадратных метров, а площадь кухни - 9 квадратных метров, что предоставляет достаточно места как для приготовления пищи, так и для комфортного семейного время препровождения.

Расположение квартиры также заслуживает особого внимания. Село Дивеево славится своей тихой провинциальной атмосферой и близостью к природе. Рядом находятся различные магазины и кафе, такие как "Калинка", "Авокадо" и "Юлия". Это делает жизнь здесь еще более удобной и приятной.

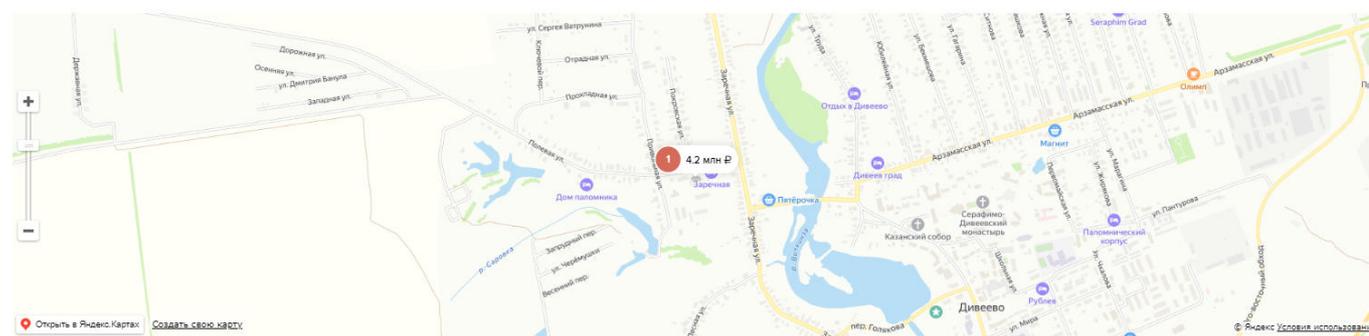
Кроме того, в квартире проведен газ и имеется совмещенный санузел, что является дополнительным преимуществом. Здесь созданы все условия для комфортной жизни и отдыха после трудового дня.

Это идеальный вариант для тех, кто ценит спокойствие и природу, но при этом хочет иметь под рукой все необходимое для повседневной жизни. Приглашаем вас ознакомиться с этой прекрасной квартирой и представить себя ее новым счастливым владельцем.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

- Газ
- Детская площадка
- Спортивная площадка

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Аналог 4

https://www.avito.ru/diveevo/kvartiry/2-k_kvartira_442_m_22_et_2748152225?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjE4IjtzOjE2OjE6UnY5ODIKSFdteDZMRVBIIjt9oKdokT8AAAA

Avito [Все категории](#) [Найти](#) Нижгородская область

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 44,2 м², 2/2 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



О квартире

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Количество комнат: 2 | Санузел: совмещенный |
| Общая площадь: 44,2 м² | Окна: во двор, на улицу |
| Площадь кухни: 6,5 м² | Ремонт: косметический |
| Жилая площадь: 28,9 м² | Мебель: кухня, спальные места |
| Этаж: 2 из 2 | Техника: холодильник |
| Тип комнат: изолированные | Способ продажи: свободная |
| Высота потолков: 2,8 м | Вид сделки: возможна ипотека |

Расположение

Нижгородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Дивеево, Комсомольская ул., 2

[Скрыть карту](#)



Спасибо за ответ

Описание

Продам 2-х комнатную квартиру в центре Дивеево на втором этаже в 2-х этажном доме. До монастыря 5 минут пешком. Рядом находятся средняя школа, магазины, автостанция.

О доме

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Оставить первый отзыв | |
| Тип дома: кирпичный | Пассажирский лифт: нет |
| Год постройки: 1967 | Грузовой лифт: нет |
| Этажей в доме: 2 | В доме: газ |

[Узнать больше о доме](#)

№ 2748152225 · 15 мая в 16:53 · 3868 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

4 200 000 ₽

95 023 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 58 341 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 967 559-81-14

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Вероника Балисникова](#)

Частное лицо

На Avito с января 2020



[Подписаться на продавца](#)

Реклама 18+

СОВКОМБАНК

Кредит на б/у автомобиль
До 3 млн рублей
[Оформить](#)

Сообщения