



Благов В.В.

“28” января 2025 г.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**рыночной стоимости**  
**квартиры, расположенной по адресу:**  
**Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский,**  
**село Елизарьево, улица Молодежная, дом 1, квартира 4,**  
**кадастровый номер 52:55:0040003:508**

**№280125/01**



**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<sup>«А»</sup>-34**

**Дата оценки: 27 января 2025 года**

**Дата составления отчета: 28 января 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 2024г.	24
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки	27
7.4.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области	27
7.5.	Выводы по анализу рынка недвижимости	29
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ В ОТЧЕТЕ	31
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	32
10.1.	Методика расчетов	32
10.2.	Выбор аналогов	34
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов	34
10.5.	Расчет рыночной стоимости квартиры	36
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ	39
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	39
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	40
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Информация об оценщике)	41
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по квартире)	49
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)	52

## 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №06-25 от 27 января 2025г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Елизарьево, улица Молодежная, дом 1, квартира 4.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 27 января 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 27 января 2025г. составляет:**

**575 000,00 (Пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей.**

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

Отчет составлен на 56 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Объект оценки</b>	Объект недвижимости - жилая двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Нижегородская обл., муниципальный округ Дивеевский, село Елизарьево, ул. Молодежная, д.1, кв.4.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Муниципальный контракт №06-25 от 27 января 2025г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	<b>Квартира</b> Двухкомнатная квартира в многоквартирном кирпичном доме. Кадастровый номер – 52:55:0040003:508 Количество комнат объекта оценки – 2 Площадь общая, м <sup>2</sup> – 46,7 Этаж расположения/этажность дома – 1/2 Состояние помещений – аварийное. Нуждается в капитальном ремонте. Все коммуникации отключены.
<b>Имущественные права на объект недвижимости</b>	Собственник – Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области.
<b>Ограничения (обременения) прав</b>	Не зарегистрировано
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результаты расчетов необходимы Заказчику для установления начальной цены продажи на аукционе.
<b>Дата оценки</b>	27 января 2025 года
<b>Дата составления отчета</b>	28 января 2025 года
<b>Дата осмотра</b>	27 января 2025 года
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Объем оцениваемых прав</b>	Полные права собственности
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Задаанием на оценку
<b>Результаты расчетов:</b>	
<b>Сравнительный подход</b>	<b>575 000,00 рублей</b>
<b>Затратный подход</b>	<b>Не применялся</b>
<b>Доходный подход</b>	<b>Не применялся</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>	<b>575 000,00 рублей</b>

### 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №52-24 от 04 сентября 2024г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

#### 3.2.Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Объект недвижимости - жилая двухкомнатная квартира.
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Объектом оценки является жилая двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Нижегородская обл., муниципальный округ Дивеевский, село Елизарьево, ул.Молодежная, д.1, кв.4. <b>Квартира</b> Двухкомнатная квартира в многоквартирном кирпичном доме. Кадастровый номер – 52:55:0040003:508 Количество комнат объекта оценки – 2 Площадь общая, м <sup>2</sup> – 46,7 Этаж расположения/этажность дома – 1/2 Состояние помещений – аварийное. Нуждается в капитальном ремонте. Все коммуникации отключены.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	В составе объекта оценки один объект недвижимости: 1. Квартира (общая площадь 46,7 м <sup>2</sup> , 1 этаж. Состояние аварийное)
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<u>Документы с характеристиками объекта:</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.12.2024г.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<b>Права на объекты оценки:</b> Собственность <b>Вид оцениваемого права:</b> право собственности <b>Правообладатель:</b> Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. <b>Существующие ограничения (обременения) права:</b> не зарегистрировано
<b>Инвентарный номер</b>	Не предоставлен
<b>Остаточная стоимость объекта на дату оценки.</b>	Нет
<b>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 27.01.2025г.
<b>Цель оценки</b>	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки (продаже квартиры) Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Предпосылки стоимости</b>	1   Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)
	2   Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
	3   Дата оценки – 27.01.2025г.
	4   Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5   Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях

<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности (без учета обременений)
<b>Ограничения в отношении источников информации и объема исследования</b>	Отсутствуют
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии Заказчика
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном и электронном носителе
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии)
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Отчет об оценке может быть использован только для целей предполагаемой сделки. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
<b>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</b>	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
<b>Дата оценки</b>	27.01.2025 г.
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	27.01.2025 г.
<b>Дата составления отчета</b>	28.01.2025 г.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<b>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются
<b>Специальные допущения</b>	Отсутствуют
<b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ol>

	<p>вопросы соответствующего характера.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</li> <li>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.</li> <li>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</li> <li>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</li> <li>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.</li> </ol>
--	---

### **3.3.Дата составления и порядковый номер отчета**

Порядковый номер отчета об оценке – 280125/01

Дата составления отчета об оценке – 28.01.2025г.

### **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)

<b>Заказчик</b>	
<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.	
<b>Оценщик</b>	
<b>Оценщик</b>	Благов Владимир Викторович
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13 стр. 3
<b>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	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.)
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	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
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
<b>Номер контактного телефона</b>	+79087620798
<b>Адрес электронной почты</b>	box_1969@mail.ru
<b>Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя</b>	нет
<b>Стаж работы в оценочной деятельности (лет)</b>	более 20 лет

### 3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>ФИО</b>	<b>Степень участия</b>
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 <a href="http://yandex.ru/maps">http://yandex.ru/maps</a> , <a href="http://sarov.net">http://sarov.net</a>
Анализ макроэкономических тенденций	<a href="http://nizhstat.gks.ru/">http://nizhstat.gks.ru/</a>
Справочные данные, используемые для расчетов.	Данные «Справочника оценщика недвижимости 2023. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Н. Новгород, 2023 г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.12.2024г.

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 источникам<sup>1</sup>, 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.

---

<sup>1</sup> 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 законом<sup>2</sup>.

#### **5.4.Выбор вида стоимости**

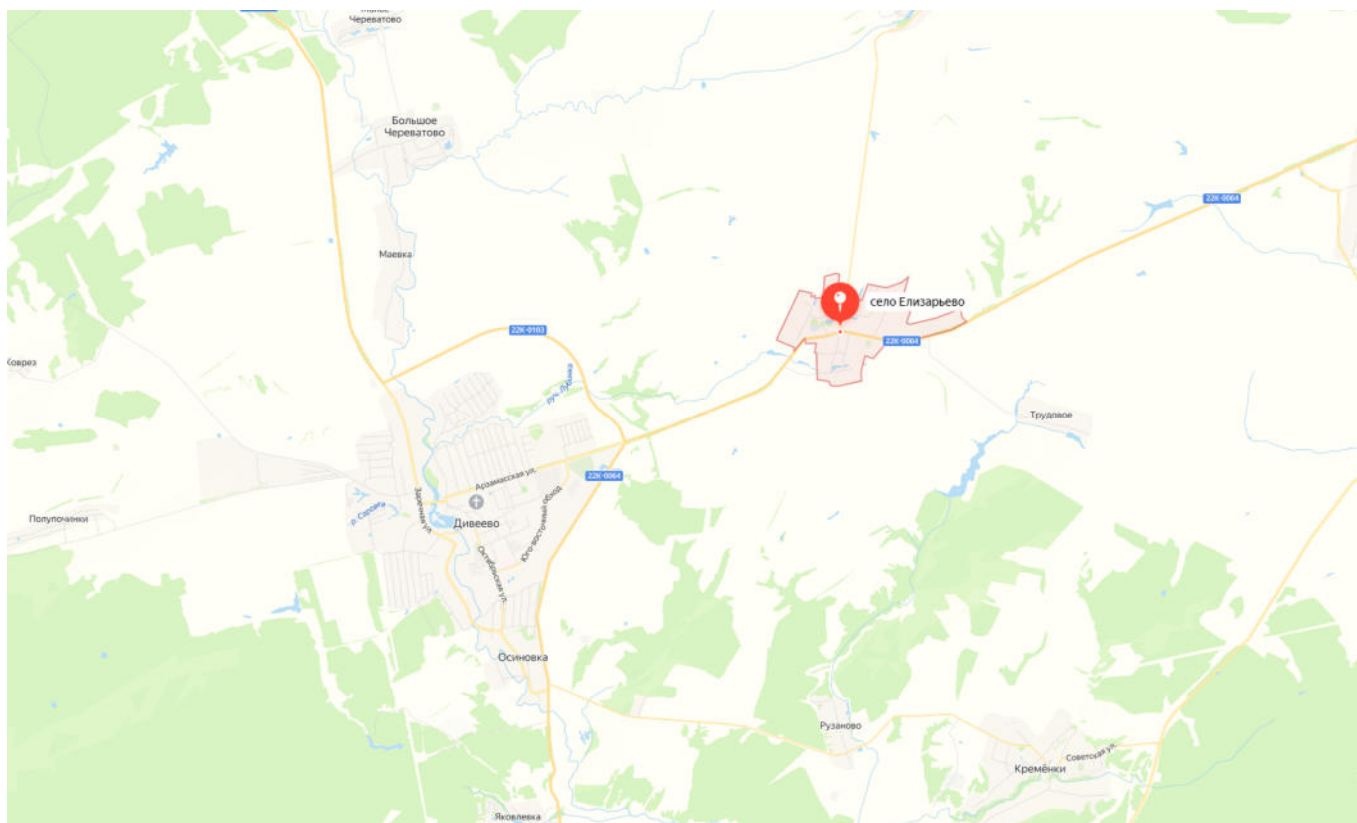
Проанализировав материал, изложенный в п.п. 5.1-5.3., и исходя из целей оценки, оценщик пришел к выводу, что видом стоимости, определяемой в Отчете на основе законодательных актов и профессиональных стандартов оценки (стандарты НКСО), будет являться **«рыночная стоимость»**.

---

<sup>2</sup> ГК РФ. Статья 129, п.п.1 и 2

## 6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

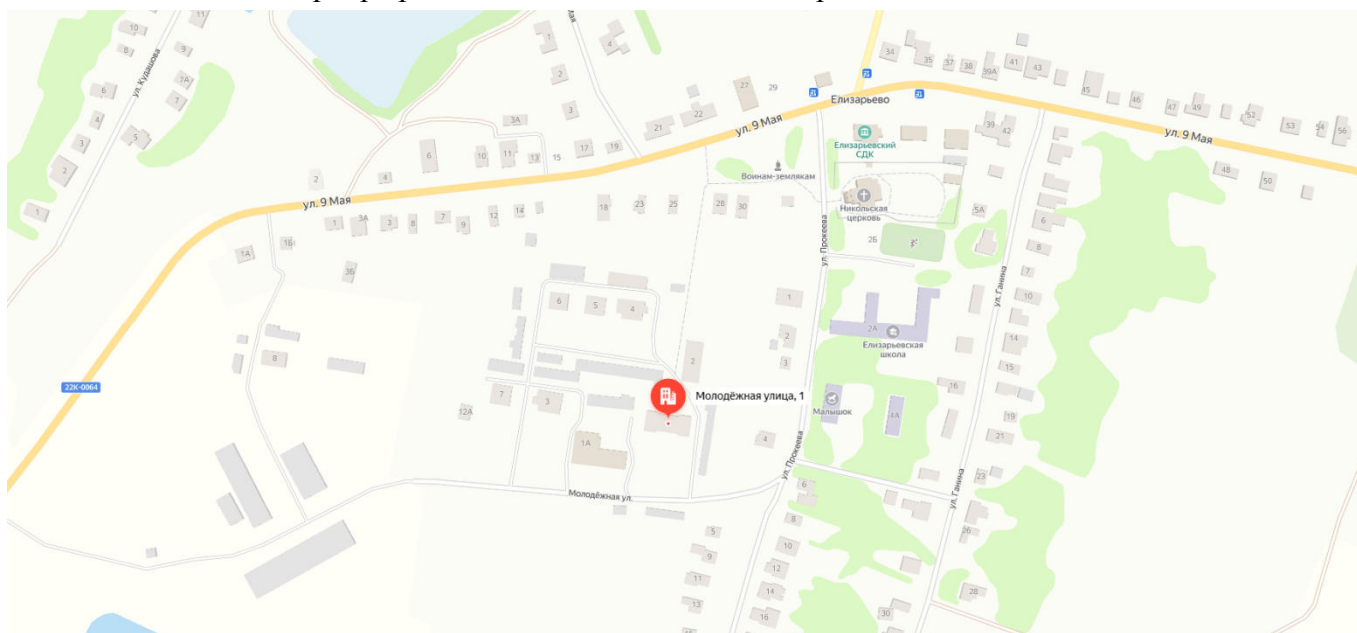
### 6.1. Местоположение объекта



Оцениваемый объект - жилая двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Elizariyevo, улица Молодежная, дом 1, квартира 4.

Село Elizariyevo относительно крупный населенный пункт, расположенный к северо-востоку от районного центра села Дивеево на расстоянии около 8 километров.

Оцениваемая квартира расположена недалеко от центра села.



*Расположение объекта на карте села Elizariyevo*



Район расположения объекта оценки застроен индивидуальными жилыми домами, а так же двухэтажными многоквартирными домами.

Инфраструктура района развита хорошо.

Транспортная доступность хорошая. Проезд к дому возможен по внутренним асфальтированным дорожкам.

Район расположения объекта оценки имеет спокойный рельеф.

## 6.2. Описание объекта оценки

Оцениваемая квартира расположена на первом этаже двухэтажного кирпичного дома. В доме имеется центральное отопление, центральная канализация, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение. Однако, в оцениваемой квартире коммуникации отключены.

Оцениваемая квартира находится в аварийном состоянии. Полы полностью прогнили и местами обрушились, оконные проемы частично без стекол. Все коммуникации в квартире отключены. Батареи отопления, ванная и унитаз отсутствуют. Электрическая проводка так же отсутствует.

Квартира нуждается в проведении капитального ремонта.



*Фасад дома*



*Фасад дома*



*Подъезд дома*



*Окна оцениваемой квартиры*

Общие характеристики квартиры представлены в таблице ниже:

<i>Характеристика дома<sup>3</sup></i>			
Год постройки	1976	Водопровод	Есть
Материал стен дома:	Кирпич	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:	52:55:0040003:508	Лоджия/балкон	Нет
Количество комнат:	2	Санузел	Раздельный
Этаж оцениваемой квартиры:	1	Телевидение, радио	Нет
Площадь общая, кв.м	46,7	Отделка квартиры	Окраска, обои
Площадь жилая, кв.м		Планировки	стандартная
Площадь кухни, кв. м		Состояние	Нуждается в капитальном ремонте
Высота потолка, м	2,5		

Сам дом находится в хорошем состоянии. Физический износ дома, определен по шкале экспертных оценок в размере 20%.

***Шкала экспертных оценок для определения физического износа.<sup>4</sup>***

<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

***Фотографии объекта оценки представлены ниже:***



***Подъезд***



***Входная дверь***

<sup>3</sup> <https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/elizarevo/1037263>

<sup>4</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2018. Жилые дома». Стр. 171, таблица 75.



*Прихожая*



*Коридор*



*Кухня*



*Кухня*



*Комната 1*



*Комната 1*



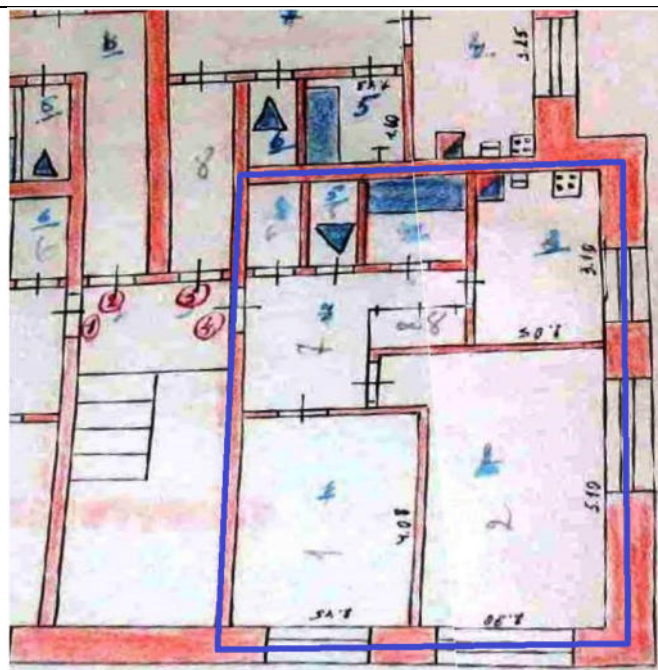
*Комната 2*



*Туалет*



*Вынная комната*



*Планировка квартиры*

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1.Макроэкономическая ситуация<sup>5</sup>

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

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

Рост объема строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.

<sup>5</sup>

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/8fd370938352cdd856efc8cf727a19b3/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/8fd370938352cdd856efc8cf727a19b3/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2024_goda.pdf)

Рост объемов оптовой торговли в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объем оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г. 7. В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г. 8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA.

За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г. Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.

Объем платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учетом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г.

Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA.

По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г. 9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвертый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-сентябрь.24	III кв. 24	сентябрь.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>																
<b>ВВП</b>	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 <sup>1</sup>	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
<b>Инфляция</b>																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/ 8,6 <sup>2</sup>	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 <sup>3</sup>	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																
рублей	83 629 <sup>3</sup>	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 <sup>3</sup>	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь–июнь 2024 г.<sup>2</sup> В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.<sup>3</sup> Январь–август 2024 г.

## Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2030 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 7 по 12 ноября 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

## Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 7–12 ноября 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,7	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,6	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0
Реальные располагаемые доходы, % прироста	7,2	3,2	2,0	1,7	1,7	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	8,1	5,3	4,3	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	21,87	16,59	11,21	9,00	8,36	8,07	7,92
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	97,2	100,7	103,8	106,1	109,8	112,9	116,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	68,8	66,3	65,3	65,3	66,1	67,2	67,4

### 7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024 г.<sup>6</sup>

#### *Промышленное производство*

Индекс промышленного производства в октябре 2024 г. по сравнению с октябрём 2023 г. составил 107,2%, в январе-октябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 104,2%.

#### *Сельское хозяйство*

Объём продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе-сентябре 2024 г. (в действующих ценах), по расчётам, составил 92,3 процента в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2023 г.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) на 1 ноября 2024 г., по расчётам, намолочено 1589,8 тыс. тонн зерна в первоначально-оприходованном весе, 10,3 тыс. тонн семян подсолнечника, накопано 384,1 тыс. тонн сахарной свеклы, 647,3 тыс. тонн картофеля, собрано 194,2 тыс. тонн овощей открытого и защищённого грунта. В текущем году зерна намолочено на 27,2% меньше уровня предыдущего года. Сахарной свеклы получено больше на 6,5%. Сбор картофеля уменьшился на 15,1%. Производство овощей увеличилось на 25,5%.

Основная часть зерновых и зернобобовых культур (84,0%) выращена в сельскохозяйственных организациях, большая часть картофеля в сельскохозяйственных организациях (34,0%) и хозяйствах населения (46,2%), овощей – в хозяйствах населения (69,3%).

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельскохозяйственных организациях на 1 ноября 2024 г. посеяны на площади 153,8 тыс. га, что на 1,4% больше, чем в предыдущем году.

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях к началу ноября 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,6%, поголовье коров снизилось на 2,0%, поголовье свиней уменьшилось на 13,3%, поголовье овец и коз стало больше на 4,8%, численность птицы увеличилась на 8,0%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-октябре 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 12,6%, производство молока – на 4,7%, производство яиц – на 0,9%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-октябре 2024 г. составили 6854 килограмма (в январе-октябре 2023 г. – 6465 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 259 шт. яиц (256 шт. яиц).

В октябре 2024 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдается увеличение удельного веса производства мяса птицы

<sup>6</sup> <https://52.rosstat.gov.ru/>



---

по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и уменьшение доли мяса крупного рогатого скота и свиней.

### ***Строительство***

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в октябре 2024 г. составил 24543,0 млн рублей, или 57,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре – 227949,7 млн рублей, или 84,9%.

Жилищное строительство. В октябре 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 287 домов на 1396 квартир общей площадью 75,2 тыс. кв. метров, в январе-октябре – 8685 домов на 18904 квартиры общей площадью 1782,0 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-октябре 2024 г. построено 8033 дома общей площадью 1183,9 тыс. кв. метров.

### ***Розничная торговля***

Оборот розничной торговли в октябре 2024 г. составил 109,5 млрд рублей, или 105,0% в сопоставимых ценах к октябрю 2023 г., в январе-октябре 2024 г. – 1028,2 млрд рублей и 107,7% к соответствующему периоду 2023 г.

В октябре 2024 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 октябре 2023 г. – 96,7% и 3,3% соответственно.

В январе-октябре 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,4%, непродовольственных товаров – 52,6%, в январе-октябре 2023 г. – 47,5% и 52,5% соответственно.

### ***Потребительские цены***

Индекс потребительских цен в октябре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 101,5%, на непродовольственные товары – 100,6%, на услуги – 100,0%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 106,0% (за аналогичный период прошлого года – 105,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в октябре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, с начала года – 105,6% (в октябре 2023 г. – 101,1%, с начала года – 105,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец октября 2024 г. составила 5644,38 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,7%, с начала года – на 10,1% (в октябре 2023 г. – 5010,45 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,4%, с начала года – на 2,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в октябре 2024 г. составила 22021,49 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,0%, с начала года – на 6,6% (в октябре 2023 г. – 20338,44 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,7%, с начала года – на 4,5%).

В октябре 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 101,5%, с начала года – 104,8% (в октябре 2023 г. – 101,9%, с начала года – 105,5%).

Индекс цен на непродовольственные товары в октябре 2024 г. составил 100,6%, с начала года – 104,1% (в октябре 2023 г. – 100,6%, с начала года – 105,3%).

---

Индекс цен и тарифов на услуги в октябре 2024 г. составил 100,0%, с начала года – 110,2% (в октябре 2023 г. – 100,4%, с начала года – 105,1%).

### ***Цены производителей***

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) в октябре 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 99,9%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 99,7%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 102,0%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) составил 107,5% (за аналогичный период прошлого года – 104,9%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 93,2%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 106,4% (за аналогичный период прошлого года – 97,5%).

### ***Уровень жизни населения***

Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в III квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 11,6%, в январе-сентябре 2024 г. по сравнению с январем-сентябром 2023 г. – на 11,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в III квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 12,9%, в январе-сентябре 2024 г. по сравнению с январем-сентябром 2023 г. – на 11,1%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в сентябре 2024 года составила 65729,5 рубля и по сравнению с сентябрем 2023 г. выросла на 25,4%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2024 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в августе-октябре 2024 г. составила 1655,1 тыс. человек, в их числе 1633,0 тыс. человек (98,7%) были заняты в экономике и 22,1 тыс. человек (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В сентябре 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 778,7 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 32,2 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 сентябре 2024 г. составило 810,9 тысячи.

Безработица. В августе-октябре 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 22,1 тыс. человек или 1,3% 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 1825-1833 гг. 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.

В Дивеево ведется строительство жилого комплекса "Возрождение".

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 50000 руб./1кв.м.

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

Чем хуже ситуация в инвестиционных активах, тем больше денег вкладывается в покупку жилья, активность покупателей возрастает и деньги перетекают в рынок недвижимости. Именно

---

этот инструмент частные инвесторы считают самым надежным в ситуации, когда рушатся прочие столпы экономики.

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

Большинство предлагаемых к продаже квартир расположены в домах старой постройки (60-е, 80-е годы). Такие квартиры не пользуются спросом и стоимость квартир находится в диапазоне 25-50 тысяч рублей за 1 м<sup>2</sup>. При этом «дорогие» квартиры этого сегмента – это квартиры с полным капитальным ремонтом и, чаще всего, со встроенной мебелью.

Следующий сегмент квартир вторичного рынка – квартиры в относительно новых домах. Как правило, эти дома имеют улучшенную планировку и, не редко, индивидуальный вход в каждую квартиру. Предложения по таким квартирам доходят до 60 тысяч за 1 м<sup>2</sup>.

Стоимость квартир в новых домах, с выполненным качественным ремонтом (формально эти квартиры находятся на вторичном рынке), может доходить до 70 тысяч за 1 м<sup>2</sup>.

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 100 тысяч рублей за 1 м<sup>2</sup>.

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 наблюдается незначительное повышение цен на квартиры.

---

## 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 сравниваемых 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

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

$C_{OA_i}$  - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

$n$  – количество аналогов.

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.Елизарьево небольшой. На дату оценки на продажу было выставлено только две трехкомнатных квартиры. Для расчетов использовалась информация о предложениях к продаже двухкомнатных квартир в соседних селах Дивеевского района.

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  $1 \text{ м}^2$  или единица строительного объема  $1 \text{ м}^3$ .

Наиболее универсальной единицей сравнения является  $1 \text{ м}^2$ , 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 2023. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. табл. 342, стр.453.

Таблица 342. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	12,3%	6,6%	18,0%
2. Массовое жилье советской постройки	10,1%	5,4%	14,8%
3. Массовое современное жилье	7,8%	3,9%	11,7%
4. Жилье повышенной комфортности	9,6%	5,0%	14,2%

Корректировка принята в размере  $1 - 14,8\% = 0,852$ .

**Корректировка на состояние отделки.** Отделка оцениваемой квартиры нуждается в капитальном ремонте. У объектов-аналогов отделка простая, типовая. Корректировка принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2023. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. табл. 243, стр.335.

Таблица 243. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,88	0,81	0,94
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такой же квартиры с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,74	0,66	0,82

Корректировка принята в размере 0,66 для всех объектов-аналогов.

**Корректировка на коммуникации.** У объекта оценки отключены все коммуникации: канализация, отопление, электроснабжение, водоснабжение. У объектов-аналогов все эти коммуникации есть. Корректировка принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2024. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А.

Отопление. Табл.180, стр.269.

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		центральное	газовое	без отопления
объект оценки	центральное	1,00	1,02	1,27
	газовое	0,79	1,00	1,24
	без отопления	0,79	0,81	1,00

Корректировка принята в размере 0,79 для всех объектов-аналогов.

Электроснабжение. Табл.250, стр.314.

Таблица 250. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

Электроснабжение жилого дома		аналог	
		есть электроснабжение	без электроснабжения
объект оценки	есть электроснабжение	1,00	1,12
	без электроснабжения	0,89	1,00

Корректировка принята в размере 0,89 для всех объектов-аналогов.

Водоснабжение. Табл.203, стр.282.

Таблица 203. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		центральное	без водоснабжения
объект оценки	центральное	1,00	1,15
	без водоснабжения	0,87	1,00

---

Корректировка принята в размере 0,87 для всех объектов-аналогов.

Поправки 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 Саров<sup>7</sup>, 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:

---

<sup>7</sup> 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**

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>	<b>Аналог №5</b>
<b>Местоположение, район</b>	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Елизарьево, ул.Молодежная, д.1, кв.4	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Ивановское, ул.Молодежная, 4	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Кременки, ул.Новостройка,9	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Кременки, ул.Новостройка,1	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Ивановское, ул.Микрорайон, 8	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Ивановское, ул.Микрорайон, 2
<b>Источник информации</b>	-	pp.move.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	mirkvartir.ru (См. Приложение №3)
<b>Имущественные права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Условия финансирования</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Условия продажи</b>	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
<b>Условия рынка</b>	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый
<b>Цена/об. п.л./руб.</b>	-	1 550 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	1 550 000,00	1 100 000,00
<b>Возможность торга</b>	-	есть	есть	есть	есть	есть
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	46,7	45,8	49	44,4	45,8	43,3
<b>Стоим. 1 кв. м. общ. п.л.-руб.</b>	-	33842,79	40816,33	45045,05	33842,79	25404,16
<b>Дата продажи / предложения</b>	-	январь 2025г.	январь 2025г.	январь 2025г.	январь 2025г.	январь 2025г.
<b>Планировка</b>	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
<b>Этаж</b>	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	2/2
<b>Состояние и уровень отделки квартиры</b>	Аварийное	Типовая	Типовая	Типовая	Типовая	Типовая
<b>Инфраструктура</b>	Хорошо развита	Хорошо развита	Хорошо развита	Хорошо развита	Хорошо развита	Хорошо развита
<b>Материал стен</b>	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<b>Наличие мебели</b>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади, руб.</b>	-	33 842,79	40 816,33	45 045,05	33 842,79	25404,16
<b>Корректировка на торг</b>	-	0,852	0,852	0,852	0,852	0,852

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	28 834,06	34 775,51	38 378,38	28 834,06	21 644,34
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Типовой (современный)	Типовой (современный)	Типовой (современный)	Типовой (современный)	Типовой (современный)
Корректировка на состояние отделки	-	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	19 030,48	22 951,84	25 329,73	19 030,48	14 285,27
Отопление	Нет	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Корректировка на наличие отопления		0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		15 034,08	18 131,95	20 010,49	15 034,08	11 285,36
Электроснабжение	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие электроснабжения		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		13 380,33	16 137,44	17 809,33	13 380,33	10 043,97
Водоснабжение	Нет	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Корректировка на наличие водоснабжения.		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		11 640,89	14 039,57	15 494,12	11 640,89	8 738,25
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.	-	543 629,46	655 647,90	723 575,39	543 629,46	408 076,47
Рейтинг	-	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Рыночная стоимость объекта недвижимости		<b>575 000,00</b>				

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: **575 000,00 (Пятьсот семьдесят пять тысяч) 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.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Затратный подход</i>	<i>Доходный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.</i>
1	Квартира	1	-	-	1,00	575 000,00

## 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, муниципальный округ Дивеевский,  
село Елизарьево, улица Молодежная, дом 1, квартира 4,  
по мнению оценщика, на дату оценки, составляет:**

**575 000,00 (Пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей.**

Оценщик



В.В.Благов

### 13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.12.2024г.
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-2022. Квартиры. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2022



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

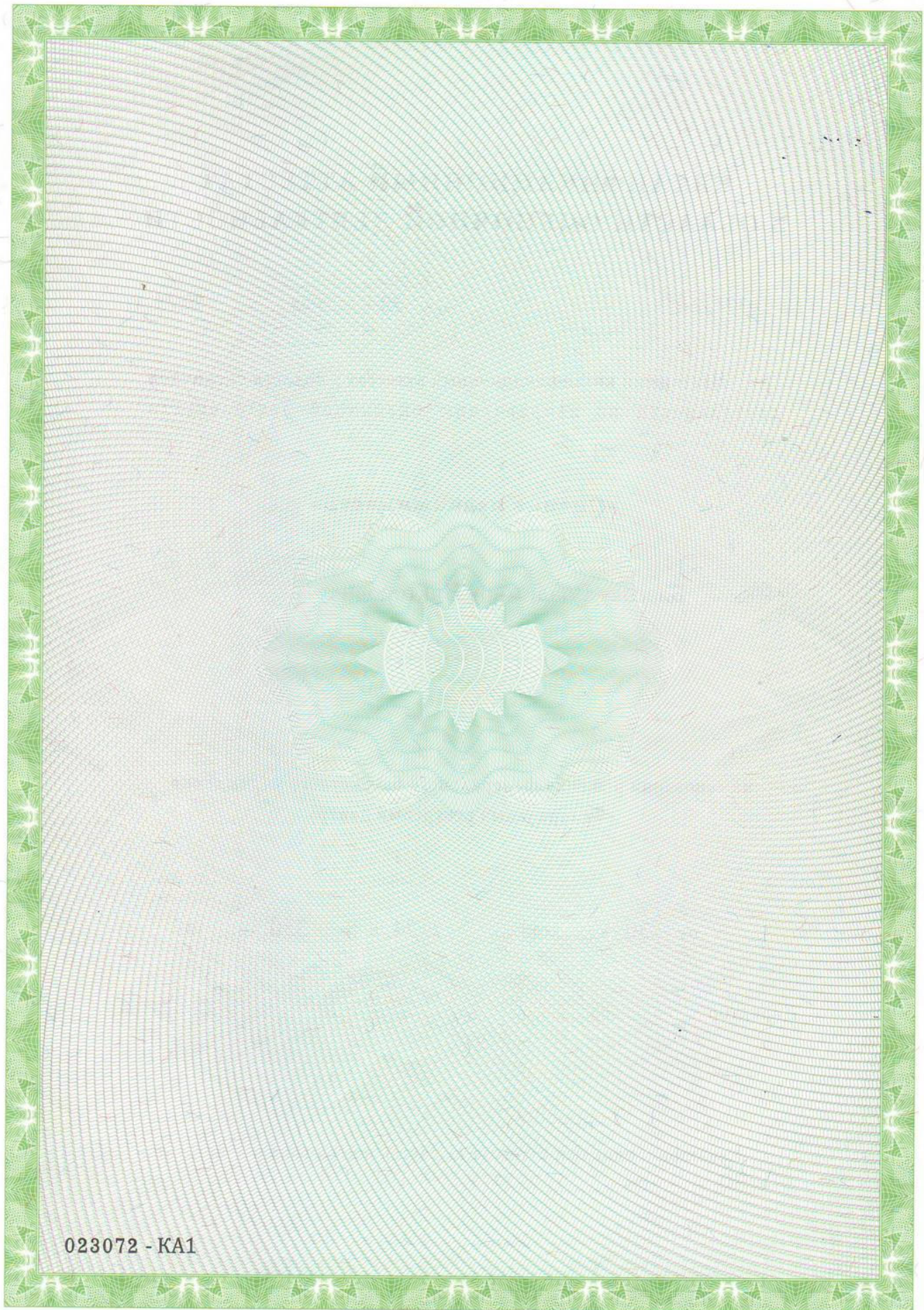
Директор



А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Бн-, Т3 № 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 № 2644/23Н от 28.05.2023 г.

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

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 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	2 565,00	V
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 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  
p/c 40701810301850000366  
k/c 3010181020000000593  
в АО «Альфа-Банк»  
ИНН 7713056834,  
БИК 044525593  
КПП 752501001  
Тел: (83130) 6-77-11  
От имени **СТРАХОВЩИКА**



Бахарева Е.Н./  
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Благов Владимир Викторович**

Адрес:  
607190, Нижегородская область, г. Саров, ул. Бессарабенко  
д.1А, кв.34  
Телефон/Факс/Е-mail - 37798, 30030, box\_1969@mail.ru

Правила страхования получил,  
с условиями страхования ознакомлен и согласен



/Благов В.В./

Договор  первичный,  перезаключение Договора №: 54085/77600004/23

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 полномочное наименование организации)

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. специалиста)

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

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан

*Благогову*

*Владимиру Викторовичу*

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

прошел(а) профессиональную подготовку по направлению *Менеджмент*

*цели и задачи... повышения квалификации и переподготовки*

*готовых руководителей кадров (МПК МНЭАСУ)*

по программе *«Бизнес-менеджмент: оценка и*

*экспертиза объектов и прав собственности»*

*Оценки стоимости предприятия (бизнеса)*

Государственная экзаменационная комиссия решением от *10.06.2002* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Благогову*

*Владимиру Викторовичу*

на занятие профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимо-*

*сти предприятия (бизнеса)*

Подпись: *В.И. Давыдов*

Подпись: *В.И. Давыдов*



ДИАР 0000000000

Диплом выдается государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *778*

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

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер  
132

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 объеме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:  
**не предусмотрено**



*Секретарь*

*Секретарь*

А.О. Грудинский

И.В. Ежеская



## 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по квартире)


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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3
06.12.2024г.		
Кадастровый номер:	52:55:0040003:508	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0040003	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1734	
Адрес:	Российская Федерация , Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, село Елизарьево, улица Молодежная, дом 1, квартира 4	
Площадь, м2:	46.7	
Назначение:	Жилое	
Наименование:	Жил. помещ.	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:	768321.94	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:55:0040003:421	
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:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEF50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия


полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

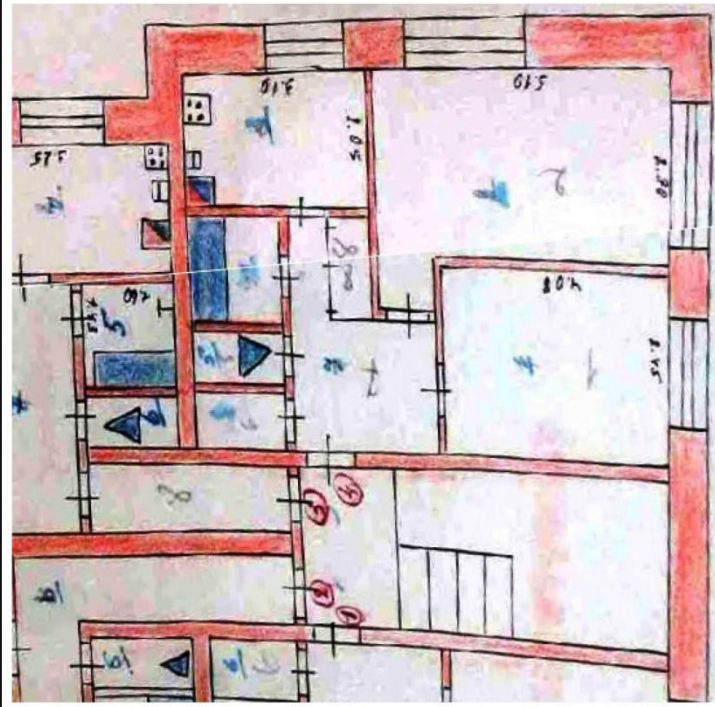
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
06.12.2024г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 52:55:0040003:508		

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 52:55:0040003:508-52/160/2024-2 06.12.2024 14:21:26
3	Документы-основания	3.1	Решение Дивеевского районного суда Нижегородской области, № 2-342/2024, выдан 25.10.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BD5C181A023B64597F1E2579BF850	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3		
06.12.2024г.		
Кадастровый номер: 52:55:0040003:508		
Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

### Аналог 1

[https://nn.move.ru/objects/prodaetsya\\_2-komnatnaya\\_kvartira\\_ploschadyu\\_458\\_kv\\_m\\_nijgorodskaya\\_diveevskiy\\_ivanovskoe\\_ul\\_mikrorayon\\_8\\_9260690623/](https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_458_kv_m_nijgorodskaya_diveevskiy_ivanovskoe_ul_mikrorayon_8_9260690623/)

**move.ru** Нижегород... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полное


Недвижимость на Move.ru — Нижегородская область — р-н Дивеевский — с. Ивановское

## Продается 2-комнатная квартира, 45.8 м<sup>2</sup>, Ивановское, ул. микрорайон, 8

1 550 000 ₽ цена за м<sup>2</sup> 33 843 ₽ Дивеевский р-н с. Ивановское ул. микрорайон 8 Добавить в избранное

[Рассчитать ипотеку](#) Пожаловаться Заметка Печать PDF

21 августа 2024 30 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:04



Пользователь  
Собственник  
**+7 (925) 123-XX-XX**  
[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА: RTB SAFE

Объявление удалено.  
[Сведения](#)

РЕКЛАМА: MEDIASNIPER

### Квартира в продаже

Цена:	1 550 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за м <sup>2</sup> :	33 843 ₽	Общая площадь:	45.8 м <sup>2</sup>
Количество комнат:	2	Дата публикации:	21 августа 2024
Этаж:	1/2	Дата обновления:	сегодня в 01:04
Тип объекта:	квартира	ID:	926-069-062-3

### Информация о доме

Адрес: [Дивеевский р-н с. Ивановское ул. микрорайон 8](#)  
Количество этажей: 2

### Описание

Продам 2-комнатную квартиру в Дивеевском районе, с. Ивановское, ул. Микрорайон. В 21 км. от Серафимо-Дивеевского монастыря с. Дивеево.  
Преимущество этой квартиры в том, что сделан отдельный вход, кладовка, крыльцо и пристроена ещё одна жилая, отапливаемая комната!!!  
В квартире индивидуальное газовое отопление (новый газовый котёл и колонка), центральное водоснабжение (установлен счётчик на воду) В квартире везде стеклопакеты, сделан косметический ремонт.  
Перед домом расположен земельный участок 1 сотка. Есть двор для животных.  
В шаговой доступности магазины, детский сад, школа, амбулатория, Церковь, ДК и библиотека.  
Звонить с 8.00 до 21.00  
Будем рады вам ответить)

### Информация

Продам 2-комнатную квартиру общей площадью 45.8 кв.м., расположенную по адресу Нижегородская область, Дивеевский район, село Ивановское, ул. микрорайон, 8, цена 1 550 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Квартиры](#)» портала недвижимости Move.ru.

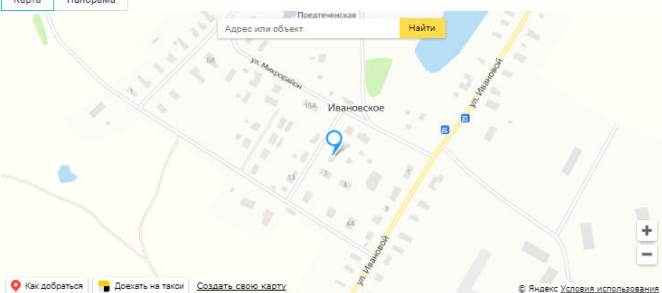
[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

### Расположение

Дивеевский р-н с. Ивановское ул. микрорайон 8

г. Нижний Новгород: 2 ч 28 мин., 153 км на карте  
г. Арзамас: 42 мин., 40 км на карте  
г. Саров: 39 мин., 38 км на карте  
г. Первомайск: 57 мин., 52 км на карте

Карта Панорама



Кар: добраться Доехать на такси Создать свою карту © Яндекс Условия использования

## Аналог 2

[https://www.avito.ru/sarov/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_49\\_m\\_12\\_et\\_2721918895?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA](https://www.avito.ru/sarov/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_12_et_2721918895?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саров

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

### 2-к. квартира, 49 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### О квартире

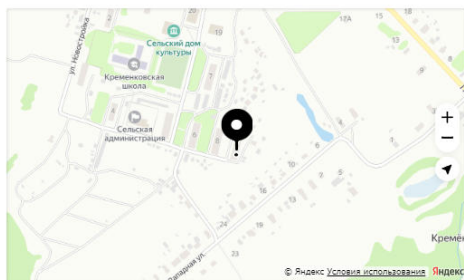
Количество комнат: 2  
Общая площадь: 49 м²  
Площадь кухни: 8 м²  
Этаж: 1 из 2  
Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные  
Санузел: раздельный  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

#### Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Кременки, ул. Новостройка, 9

Скрыть карту



#### Описание

Продам квартиру село Кременки, Дивеевский район. Квартира сухая, тёплая. Требуется ремонт. Несколько лет там никто не проживает. Раздельный санузел. Отопление. Газ. Вода. Имеется лоджия. В шаговой доступности магазин, школа, детский сад. До Сарова 6 км., до Дивеево 9 км.

#### О доме

Тип дома: кирпичный Этажей в доме: 2

Узнать больше о доме

№ 2721918895 - 13 января в 18:55 - 2427 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

2 000 000 ₽

40 816 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 29 645 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 759-57-38

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Dw

Частное лицо  
На Авито с мая 2012

Документы проверены

Эковклад: -329 кг CO<sub>2</sub>

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Dw

Частное лицо  
На Авито с мая 2012

Документы проверены

Эковклад: -329 кг CO<sub>2</sub>

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Dw

Частное лицо  
На Авито с мая 2012

Документы проверены

Эковклад: -329 кг CO<sub>2</sub>

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Реклама 18+

**ЛЮДИ. МЕНЯЮЩИЕ ПРИВЫЧНОЕ**  
Приходи в МТС — управляй продажами и развивай команду

job.mts.ru

Реклама

**ALDAI**  
колесный расчет на новый год

autoplatform.ru

стт

**Выгода до 977 900 руб.**  
Валдай 8 и Валдай 12

Перейти

### Аналог 3



[https://www.avito.ru/sarov/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_44\\_m\\_12\\_et\\_4315749420?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOjJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA](https://www.avito.ru/sarov/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_12_et_4315749420?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Саров

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

## 2-к. квартира, 44,4 м<sup>2</sup>, 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**2 000 000 Р**  
45 045 Р за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 27 668 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 958 728-71-60

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

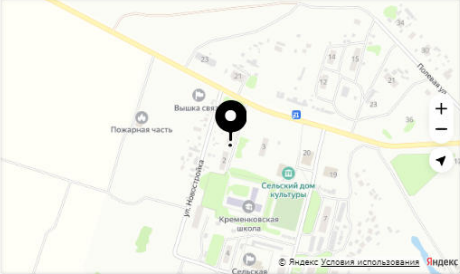
А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**О квартире**

Количество комнат: 2 Санузел: совмещенный  
Общая площадь: 44,4 м<sup>2</sup> Окна: во двор, на солнечную сторону  
Площадь кухни: 6,5 м<sup>2</sup> Ремонт: косметический  
Этаж: 1 из 2 Тёплый пол: есть  
Тип комнат: смежные Способ продажи: свободная  
Высота потолков: 2,5 м

**Расположение**

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Кремёнки, ул. Новостройка, 1 [Скрыть карту](#)



**Описание**

Продам чистую, тёплую, уютную квартиру со всеми удобствами! собственник, документы все в норме! В квартире косметический ремонт, пластиковые окна, новая входная дверь, заходи и живи! В шаговой доступности, садик, школа, рядом детская площадка! квартира расположена недалеко от с. Дивеево! все интересные вопросы, фото, и видео в личные сообщения!

**О доме**

Тип дома: кирпичный Двор: детская площадка  
Этажей в доме: 2 Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 4315749420 · 6 января в 17:16 · 355 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

## Аналог 4

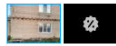
[https://www.avito.ru/diveevo/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_458\\_m\\_12\\_et\\_4426077646?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7Ttx01WUfAAAA](https://www.avito.ru/diveevo/kvartiry/2-k_kvartira_458_m_12_et_4426077646?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7Ttx01WUfAAAA)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

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

### 2-к. квартира, 45,8 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### О квартире

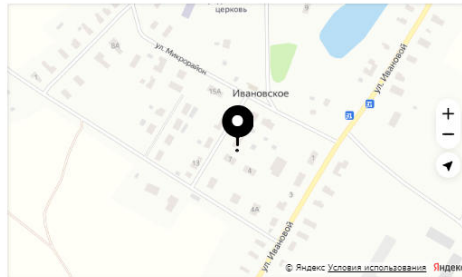
Количество комнат: 2  
Общая площадь: 45,8 м²  
Площадь кухни: 8 м²  
Жилая площадь: 24 м²  
Этаж: 1 из 2  
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,8 м  
Санузел: раздельный  
Окна: на солнечную сторону  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная

#### Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Ивановское, ул. Микрорайон, 8

Скрыть карту



#### Описание

Продам 2х комнатную квартиру в Дивеевском районе, с. Ивановское, ул. Микрорайон. В 21 км. от Серафимо-Дивеевского монастыря с. Дивеево. Преимущество этой квартиры в том, что сделан отдельный вход, кладовка, крыльцо и пристроена ещё одна жилая, отапливаемая комната!!! В квартире индивидуальное газовое отопление (новый газовый котёл и колонка), центральное водоснабжение (установлен счётчик на воду) В квартире везде стеклопакеты, сделан косметический ремонт. Перед домом расположен земельный участок 1 сотка. Есть двор для животных. В шаговой доступности магазины, детский сад, школа, амбулатория, Церковь, ДК и библиотека. Звонить с 18.00 до 21.00 Будем рады вам ответить!

#### О доме

Тип дома: кирпичный В доме: газ  
Этажей в доме: 2

№ 4426077646 - 17 января в 22:17 - 709 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

1 550 000 Р

33 843 Р за м²  
История цены

В ипотеку от 21 443 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 923 056-74-41

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с октября 2023

Экоклад: -6 кг CO<sub>2</sub>

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с октября 2023

Экоклад: -6 кг CO<sub>2</sub>

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

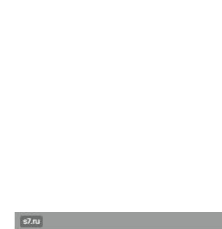
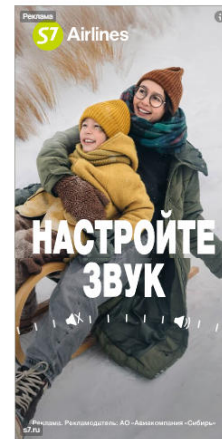
Когда можно посмотреть?

Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с октября 2023

Экоклад: -6 кг CO<sub>2</sub>

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



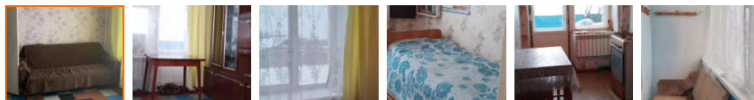
Нижегородская область > Дивеевский р-н > с. Ивановское > Выберите улицу

### 2-комн. квартира, 43.3 м<sup>2</sup>, 2/2 этаж

размещено 06.08.24 в 03:31, обновлено 19.01.25 в 03:40

1 100 000 ₽ 25 405 ₽/м<sup>2</sup>

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



Продавец:



**Агент**  
Агентство недвижимости  
1162297 объявлений

ПОЗВОНИТЬ



Нижегородская область, Дивеевский р-н, с. Ивановское

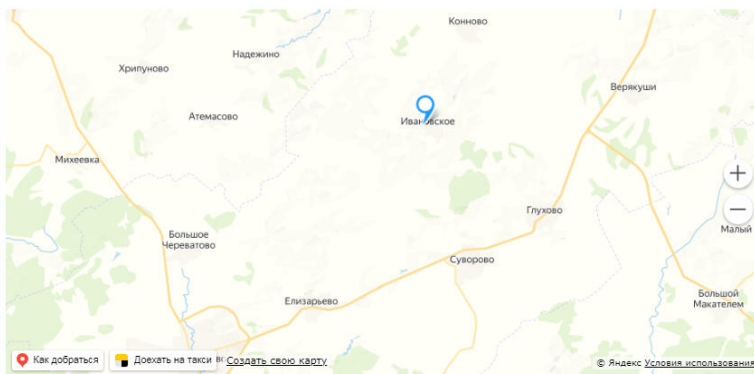
Продаётся двухкомнатная квартира с.Ивановское ул.Микрорайон д.2 ,квартира светлая все окна на восточную сторону,окна и батареи поменены,лоджия бм закрыта пластиком,газовый котёл новый.До Дивеева на машине 15 мин.В селе имеется храм,школа ,детский сад ,два магазина,медпункт ,клуб.Имеется место с погребом под сарай ,земельный участок под посадки.Доброжелательные соседи.

Связаться с продавцом



**Агент**  
Агентство недвижимости  
1162297 объявлений

ПОЗВОНИТЬ



**СЕРВИС**  
Промокод: **Халва**  
программы продвижения кредита.  
Общие параметры акционной программы: ставка отсрочки кредита на момент заключения договора от 3,50% до 21,50% годовых, процентная ставка от 3,51% до 21,24% год. сумма кредита от 300 000 до 3 000 000 руб.; первоначальный взнос - от 0% от суммы приобретаемого автомобиля; срок кредита - 36, 48, 60, 72, 84 мес. (при сроке 84 мес. минимальный первоначальный взнос - 20%). Процентная ставка по кредиту, установленная акционной программой, действует при совершении в каждом полном отчетном периоде по «Халва» в течение действия кредитного договора от 5 покупок на общую сумму от 10000 руб. При несоблюдении условий акции - действующая процентная ставка увеличивается на 6 процентных пунктов. Срок акции - с 05.06.2022 г. по 31.03.2024 г. Информация об организаторе акции, о правилах ее проведения, иные условия акции указаны в Положении акции «Автокредит с Халвой» по ссылке

- Комнаты: [2-комнатная](#)
- Площадь: [43.3 м<sup>2</sup>](#)
- Планировка: [санузел раздельный](#)
- Этаж: [2 из 2](#)
- Дом: [кирпич](#)