

УТВЕРЖДАЮ

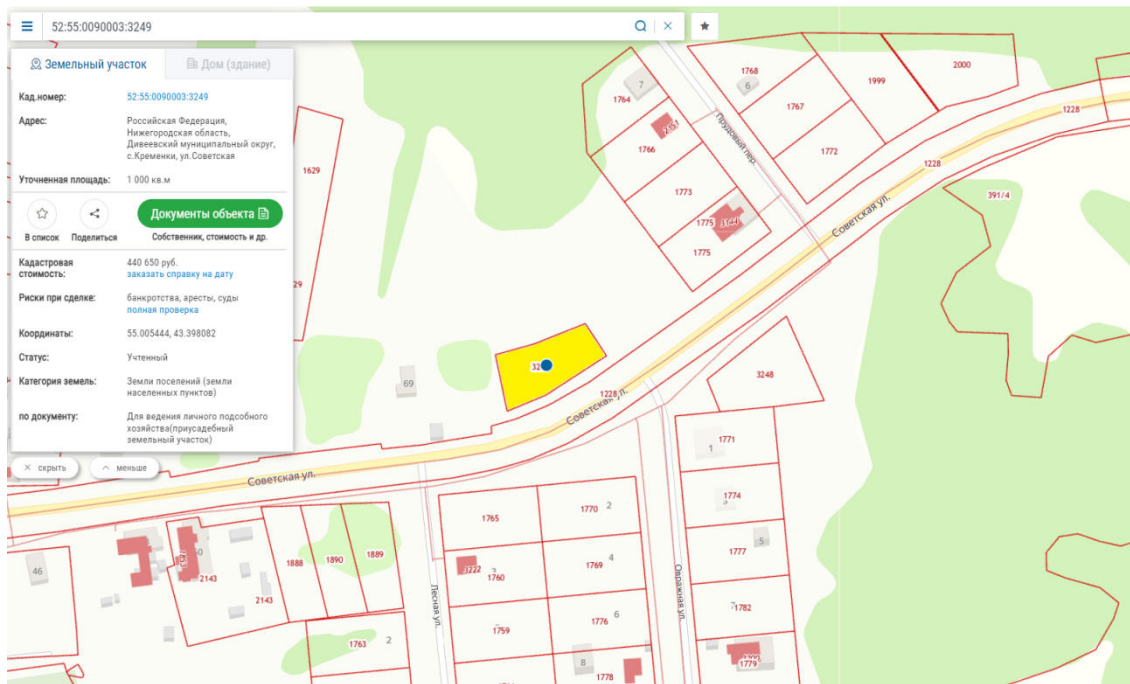


Благов В.В.

“12” июля 2024 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости
объекта недвижимости - земельного участка,
расположенного по адресу: Нижегородская область,
Дивеевский муниципальный округ, с.Кременки, ул.Советская,
кадастровый номер 52:55:0090003:3249.

№120724/02



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

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

Дата оценки: 11 июля 2024 г.

Дата составления отчета: 12 июля 2024 г.

г. Саров
2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО..... | 3 |
| 2. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 3. | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 5 |
| 3.1. | Основание для проведения оценки | 5 |
| 3.2. | Задание на оценку..... | 5 |
| 3.3. | Дата составления и порядковый номер отчета..... | 7 |
| 3.4. | Применяемые стандарты оценки..... | 7 |
| 3.5. | Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком | 8 |
| 3.6. | Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе)..... | 9 |
| 3.7. | Сведения о независимости оценщика..... | 9 |
| 3.8. | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | 10 |
| 3.9. | Заявление о соответствии..... | 10 |
| 3.10. | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения..... | 11 |
| 3.11. | Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 11 |
| 4. | ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 5. | ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 5.1. | Основные 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 |
| 7. | АНАЛИЗ РЫНКА..... | 18 |
| 7.1. | Макроэкономическая ситуация..... | 18 |
| 7.2. | Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г..... | 21 |
| 7.3. | Определение сегмента рынка объекта оценки..... | 23 |
| 7.4. | Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области..... | 23 |
| 7.5. | Выводы по анализу рынка недвижимости..... | 26 |
| 8. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 27 |
| 9. | ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 27 |
| 9.1. | Доходный подход..... | 27 |
| 9.2. | Сравнительный подход..... | 29 |
| 9.3. | Затратный подход..... | 29 |
| 10. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 30 |
| 10.1. | Методика расчетов | 30 |
| 10.2. | Выбор аналогов..... | 30 |
| 10.3. | Выбор единицы сравнения | 30 |
| 10.4. | Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов..... | 30 |
| 10.5. | Расчет рыночной стоимости объекта..... | 32 |
| 11. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ..... | 34 |
| 12. | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 34 |
| 13. | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ..... | 35 |
| 14. | ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)..... | 36 |
| 15. | ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы для расчетов)..... | 44 |
| 16. | ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам) | 46 |

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №43-24 от 11 июля 2024г, нами была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Кременки, ул.Советская, кадастровый номер: 52:55:0090003:3249.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 11 июля 2024 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 11 июля 2024 года составляет:**

373 000,00 (Триста семьдесят три тысячи) рублей.


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

Отчет составлен на 50 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Объект недвижимости: земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Кременки, ул.Советская |
| Основание для проведения оценки | Муниципальный контракт №43-24 от 11 июля 2024г. |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | Земельный участок. Кадастровый №: 52:55:0090003:3249 Размер земельного участка: 1000 ± 11 м ² . Форма земельного участка: Многоугольная. См. Приложение 2. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) Улучшения на земельном участке: отсутствуют. Коммуникации: отсутствуют. Подъездные пути: асфальтированная автодорога. Окружающая инфраструктура: застроенные и не застроенные земельные участки. |
| Имущественные права на объект недвижимости | Государственная собственность на земельный участок не разграничена. Правом распоряжения обладает Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области |
| Ограничения (обременения) прав | Не зарегистрировано |
| Инвентарные номера | Не присвоены. |
| Балансовая стоимость, руб. | Нет |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результаты расчетов необходимы Заказчику для установления начальной цены продажи на аукционе. |
| Дата определения стоимости | 11 июля 2024 года |
| Дата составления отчета | 12 июля 2024 года |
| Дата осмотра | 11 июля 2024 года |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная |
| Применяемые стандарты оценки | Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКССО |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку |
| Результаты расчетов | |
| Сравнительный подход | 373 000,00 рублей. |
| Доходный подход | Не применялся |
| Затратный подход | Не применялся |
| Итоговая величина рыночной стоимости | 373 000,00 рублей. |

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №43-24 от 11 июля 2024г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку.

| Параметр | Значение |
|---|--|
| Объект оценки | Объектом недвижимости – земельный участок |
| Информация, идентифицирующая объект оценки | Объектом оценки является объект недвижимости, земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Кременки, ул. Советская. Земельный участок. Кадастровый №: 52:55:0090003:3249 Размер земельного участка: 1000 ± 11 м ² . Форма земельного участка: Многоугольная. См. Приложение 2. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) Улучшения на земельном участке: отсутствуют. Коммуникации: отсутствуют. Подъездные пути: асфальтированная автодорога. Окружающая инфраструктура: застроенные и не застроенные земельные участки. |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | В составе объекта оценки один объект недвижимости: 1. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:55:0030009:3249, общая площадь 1000 м ²) |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | Документы с характеристиками объекта оценки: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.06.2024г. |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки | Права на объекты оценки: собственность Вид оцениваемого права: право собственности. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы |
| Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации | Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 11.07.2024г. |
| Цель оценки | Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки в соответствии с требованиями ст.39.11 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ |
| Предпосылки стоимости | 1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая) |
| | 2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) |
| | 3 Дата оценки – 11.07.2024г. |
| | 4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование) |
| | 5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении | Право собственности |

| Параметр | Значение |
|--|---|
| стоимости Объекта оценки | |
| Ограничения в отношении источников информации и объема исследования | Отсутствуют |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки | Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика |
| Форма составления отчета об оценке | На бумажном и электронном носителе |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии) |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отсутствуют |
| Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению | В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 11.07.2024 |
| Дата обследования объекта оценки | 11.07.2024 |
| Дата составления отчета | 12.07.2024 |
| Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки | Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются. |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов | Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось |
| Специальные допущения | Отсутствуют |
| Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное | <ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут |

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

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 120724/02

Дата составления отчета об оценке – 12.07.2024 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

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

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

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

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

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

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

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

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

| Заказчик | |
|--|--|
| <i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г. | |
| Оценщик | |
| Оценщик | Благов Владимир Викторович |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3 |
| Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703 |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/500004/23, выданный организацией: АО "Альфастрахование". Период страхования с 26.10.2023 по 26.10.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.) |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Номер 037432-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027 |
| Почтовый адрес оценщика | Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34 |
| Номер контактного телефона | +79087620798 |
| Адрес электронной почты | box_1969@mail.ru |
| Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя | нет |
| Стаж работы в оценочной деятельности (лет) | более 20 лет |

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

| <i>Наименование информации</i> | <i>Источник получения информации</i> |
|---|--|
| Анализ рынка недвижимости | Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com |
| Описание района расположения объекта оценки | Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com |
| Анализ макроэкономических тенденций | http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru |
| Справочные данные, используемые для расчетов. | Данные «Справочника оценщика недвижимости 2024. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2024 г. |

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных на объект недвижимости от 25.06.2024г.

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

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения

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

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам¹, Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же международные стандарты оценки (МСО).

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

¹ Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

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

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

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

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

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

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

5.3. Анализ прав в отношении объекта оценки

Информация о собственниках указана в п.3.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

Право распоряжения – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В

отличие от права владения, права пользования (которые могут принадлежать как собственнику, так и другим владельцам), право распоряжения, по общему правилу, принадлежит только собственнику.

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

Заказчик не предоставил информацию о каких-либо ограничениях прав собственности в отношении объекта недвижимости, поэтому все дальнейшие расчеты будут основываться на том, что собственник располагает полными правами собственности.

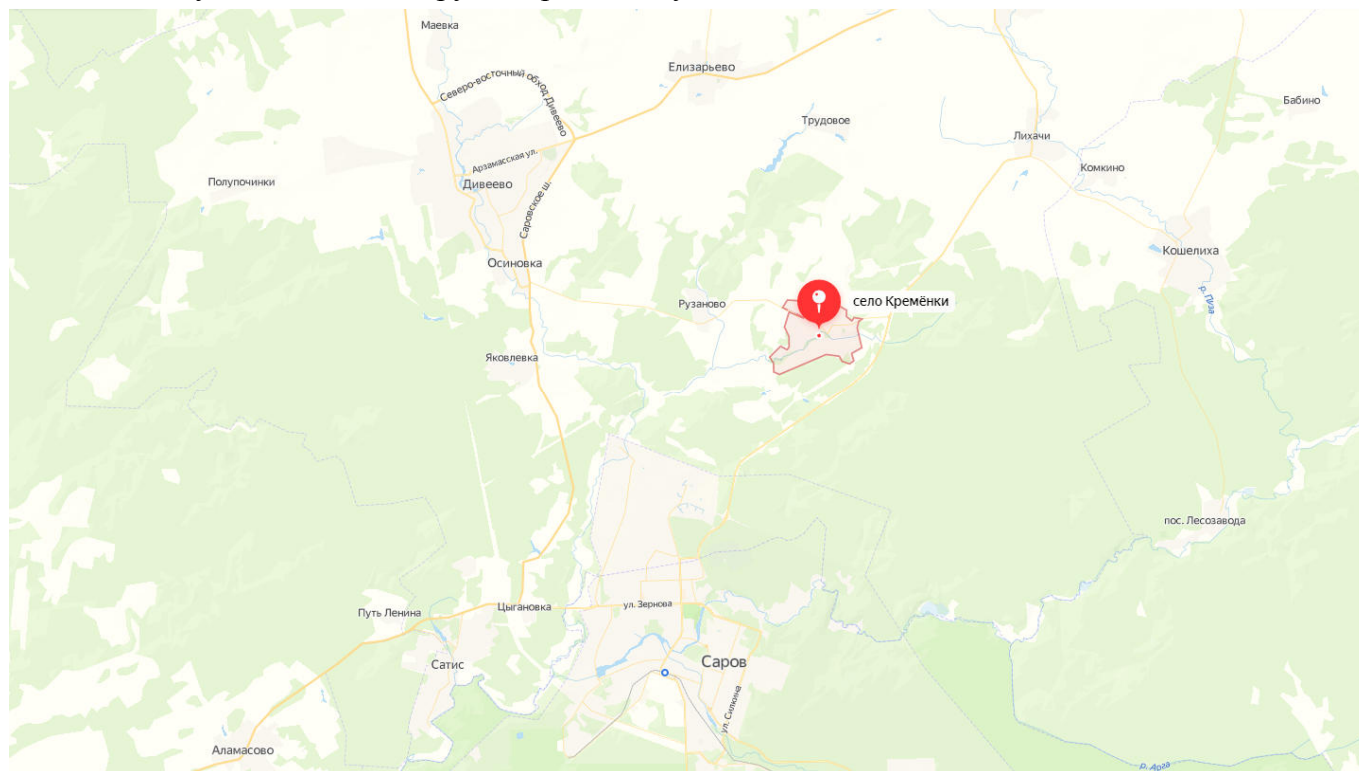
5.4.Выбор вида стоимости

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

² ГК РФ. Статья 129, п.п.1 и 2

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки – земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Кременки, ул.Советская.



Село Кременки - старинное село, расположенное к востоку от районного центра – села Дивеево. Село Кременки с селом Дивеево и городом Саров связывают автодороги хорошего качества.

В селе расположена православная церковь в честь Покрова Пресвятой Богородицы (1880 год). Около села находится Явленный источник.

Постоянное население села – около 500 человек. Однако, фактически в селе проживает значительно большее количество населения, так как в селе имеют дачи многие жители города Саров, а так же в селе селятся приезжающие на длительное время в село Дивеево паломники со всей страны.

Участок расположен на восточной окраине села Кременки, практически на выезде из села Кременки. Район расположения оцениваемого участка активно застраивается новыми индивидуальными жилыми домами. Рядом проходит автодорога Дивеево-Лихачи.

Земельный участок расположен непосредственно вдоль улицы Советская, которая имеет хорошее асфальтовое покрытие.

На незначительном расстоянии от участка имеется линия электропередач.

Рельеф местности, на которой расположен земельный участок, ровный, практически без уклона.

Участок не огорожен. Коммуникации отсутствуют.

Характеристики земельного участка.

Кадастровый №: 52:55:0090003:3249

Размер земельного участка: 1000 ± 11 м².

Форма земельного участка: Многоугольная. См. Приложение 2.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Улучшения на земельном участке: отсутствуют.

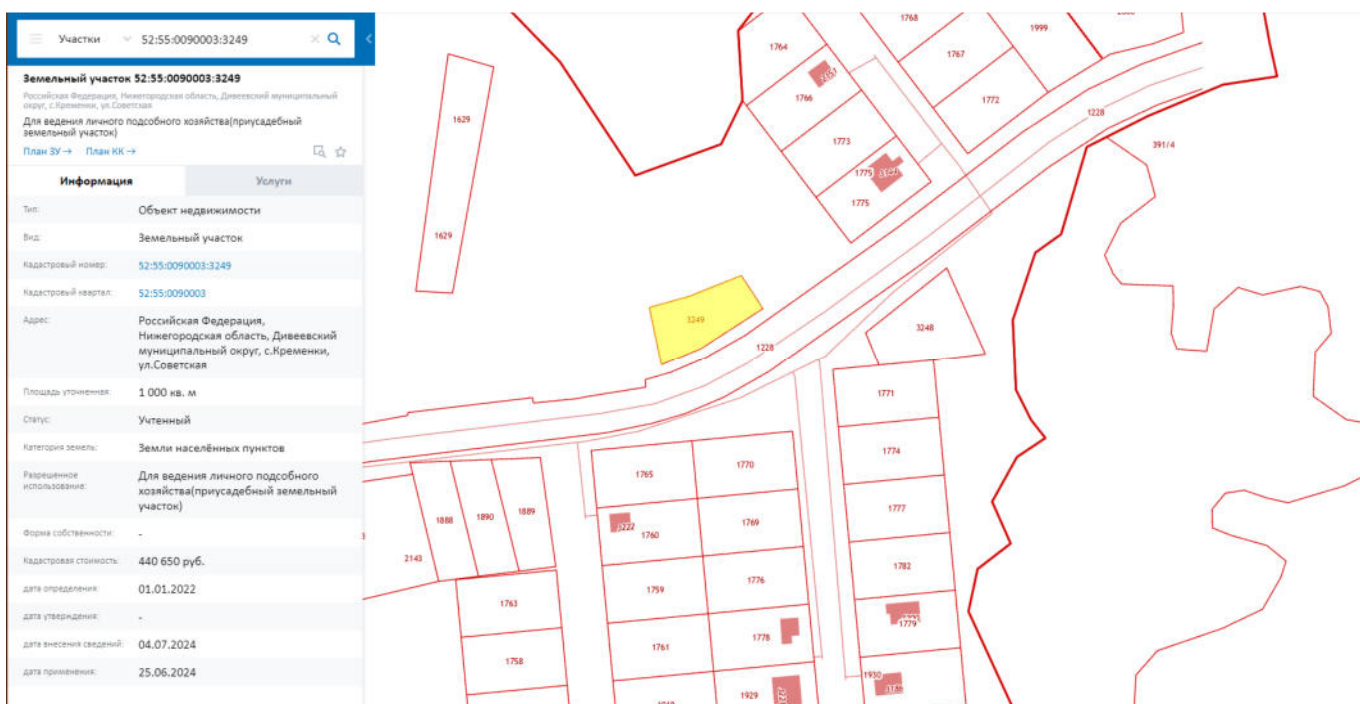
Коммуникации: отсутствуют.

Подъездные пути: асфальтированная автодорога.

Окружающая инфраструктура: застроенные и не застроенные земельные участки.



Месторасположение земельного участка показано на карте села Кременки



Месторасположение земельного участка показано на кадастровой карте

Ниже приведены фотографии подъездных путей и участка.



Участок



Участок



Ул. Советская



Ул. Советская

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Макроэкономическая ситуация³

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

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле. По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

³

https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf

Источник:

Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».

Рост объёма строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

Объём оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

Потребительская активность¹ в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г. Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г. Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г. Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%. Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей. За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–май.24 | май.24 | апр.24 | I кв. 24 | март.24 | фев.24 | янв.24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 |
|--|---------------------|--------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | 5,0 | 4,5 | 4,4 | 5,4 | 4,2 | 7,6 | 4,8 | 3,6 | 4,9 | 5,7 | 5,1 | -1,6 | -1,2 |
| Сельское хозяйство | 1,2 | 1,0 | 1,4 | 1,2 | 2,5 | 0,5 | -0,2 | -0,3 | -5,7 | 2,4 | 1,1 | 1,6 | 11,3 |
| Строительство | 4,6 | 7,0 | 4,5 | 3,5 | 1,9 | 5,1 | 3,9 | 7,9 | 6,6 | 7,5 | 9,1 | 10,0 | 7,5 |
| Оптовая торговля | 12,3 | 11,1 | 12,6 | 12,6 | 10,2 | 16,2 | 11,9 | 8,9 | 16,1 | 21,9 | 11,7 | -12,8 | -16,2 |
| Суммарный оборот | 7,8 | 6,6 | 7,3 ¹ | 8,5 ¹ | 8,5 ¹ | 9,8 ¹ | 7,2 ¹ | 8,0 ¹ | 10,5 ¹ | 12,6 ¹ | 10,7 ¹ | -2,4 ¹ | -3,3 |
| Розничная торговля | 9,3 | 7,5 | 8,2 ¹ | 10,4 ¹ | 10,8 ¹ | 11,7 ¹ | 8,6 ¹ | 8,0 | 11,7 | 14,0 | 11,2 | -5,5 | -6,5 |
| Платные услуги населению | 4,0 | 4,3 | 4,9 ¹ | 3,6 ¹ | 2,3 ¹ | 4,6 ¹ | 4,0 ¹ | 6,9 ¹ | 6,7 ¹ | 7,9 ¹ | 7,6 ¹ | 5,2 ¹ | 5,0 |
| Общественное питание | 5,1 | 4,0 | 5,7 ¹ | 5,3 ¹ | 4,7 ¹ | 9,0 ¹ | 2,2 ¹ | 13,9 | 10,5 | 12,4 | 19,9 | 13,9 | 7,6 |
| Грузооборот транспорта | -0,2 | -0,2 | -1,8 | 0,3 | 0,0 | 3,8 | -2,6 | -0,6 | 1,9 | 0,0 | -2,5 | -1,6 | -2,3 |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | -4,2 | -1,9 | -2,5 | -5,6 | -5,0 | -3,2 | -8,4 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,5 | 3,5 | 0,2 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | - | 14,5 | - | - | - | 9,8 | 8,6 | 14,5 | 13,3 | 1,0 | 6,7 |
| Промышленное производство | 5,2 | 5,3 | 3,9 | 5,6 | 4,0 | 8,5 | 4,6 | 3,5 | 4,1 | 5,4 | 5,7 | -1,4 | 0,7 |
| Добыча полезных ископаемых | 0,2 | -0,3 | -1,7 | 1,1 | 0,4 | 2,1 | 0,8 | -1,3 | -0,7 | -1,3 | 0,5 | -3,6 | 1,5 |
| Обрабатывающие производства | 8,8 | 9,1 | 8,3 | 8,8 | 6,0 | 13,5 | 7,5 | 7,5 | 7,8 | 10,8 | 10,5 | 0,5 | 0,3 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 10,5 ³ | - | 8,5 | 11,0 | 12,9 | 10,8 | 8,5 | 8,2 | 8,5 | 8,7 | 11,4 | 1,9 | 0,3 |
| Номинальная заработная плата рублей | 81 472 ² | - | 83 875 | 80 582 | 87 740 | 78 432 | 75 034 | 74 854 | 83 684 | 70 639 | 73 534 | 66 778 | 65 338 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 19,0 ³ | - | 17,0 | 19,5 | 21,6 | 19,3 | 16,6 | 14,6 | 16,3 | 14,3 | 14,4 | 10,7 | 14,1 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 5,9 | - | - | - | 5,6 | 6,9 | 6,0 | 4,7 | 4,2 | 4,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 5,8 | - | - | - | 5,8 | 7,0 | 5,5 | 3,3 | 7,3 | 4,5 |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,1 | 0,4 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | -0,3 | 0,5 | 0,9 | 0,7 | 0,4 | 0,2 | 0,4 |
| млн чел. | 75,7 | 76,1 | 76,0 | 75,5 | 75,6 | 75,5 | 75,4 | 76,0 | 76,4 | 76,4 | 75,8 | 75,6 | 75,6 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 76,2 | 76,1 | 75,9 | 76,0 | 76,0 | 75,8 | - | 76,2 | 76,1 | 75,9 | 75,9 | - |
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,8 | 1,0 | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 0,5 | 1,4 | 1,7 | 1,6 | 1,2 | 0,9 | 1,3 |
| млн чел. | 73,7 | 74,1 | 74,0 | 73,4 | 73,6 | 73,4 | 73,2 | 73,6 | 74,1 | 74,1 | 73,4 | 72,9 | 72,6 |
| млн чел. (SA) | 74,0 | 74,2 | 74,1 | 73,9 | 74,0 | 73,9 | 73,7 | - | 74,0 | 73,8 | 73,5 | 73,3 | - |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года | -20,2 | -16,7 | -20,5 | -21,2 | -22,4 | -20,0 | -21,4 | -19,7 | -21,0 | -21,9 | -19,8 | -16,3 | -17,7 |
| млн чел. | 2,1 | 2,0 | 2,0 | 2,1 | 2,0 | 2,1 | 2,1 | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,7 | 3,0 |
| млн чел. (SA) | 2,1 | 2,0 | 2,0 | 2,1 | 2,0 | 2,1 | 2,1 | - | 2,2 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | - |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,2 | 61,3 | 61,3 | 61,1 | 61,2 | 61,1 | 61,0 | - | 61,0 | 60,9 | 60,7 | 60,5 | - |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе | 2,7 | 2,6 | 2,6 | 2,8 | 2,7 | 2,8 | 2,9 | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 4,0 |
| SA | 2,7 | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 2,7 | 2,8 | 2,8 | - | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | - |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных² В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.³ Январь–апрель 2024 г.

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 3 по 16 мая 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 Института «Центр развития»

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 3–16 мая 2024 г.)

| Показатель | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Реальный ВВП, % прироста | 2,7 | 1,6 | 1,5 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,8 |
| Уровень безработицы, % рабочей силы | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,3 | 3,2 | 3,2 | 3,2 |
| Реальные располагаемые доходы, % прироста | 4,1 | 2,2 | 1,7 | 1,8 | 1,7 | 1,7 | 1,7 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 5,3 | 4,2 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 3,9 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года) | 13,77 | 9,70 | 7,41 | 7,15 | 7,18 | 7,05 | 7,00 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 94,4 | 97,8 | 99,2 | 100,9 | 103,7 | 105,6 | 107,7 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 70,1 | 67,5 | 68,2 | 67,8 | 70,0 | 70,8 | 71,0 |

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.⁴

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 100,5%, в январе-мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 104,6%

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 23,8%, производство молока – на 2,9%, производство яиц – на 1,6%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-мае 2024 г. составили 3422 килограмма (в январе-мае 2023 г. – 3311 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 127 шт. яиц (126 шт. яиц).

В мае 2024 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция уменьшения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и увеличения доли мяса свиней.

В январе-мае 2024 г. увеличение объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечено в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в мае 2024 г. составил 27061,3 млн рублей, или 121,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае – 95573,5 млн рублей, или 125,9%.

Жилищное строительство. В мае 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 988 домов на 2293 квартиры общей площадью 221,2 тыс. кв. метров, в январе-мае – 4415 домов на 10786 квартир общей площадью 1030,8 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-мае 2024 г. построено 4102 дома общей площадью 654,3 тыс. кв. метров

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в мае 2024 г. составил 103,4 млрд рублей, или 109,1% в сопоставимых ценах к маю 2023 г., в январе-мае 2024 г. – 493,2 млрд рублей и 109,7% к соответствующему периоду 2023 г.

⁴ <https://52.rosstat.gov.ru/>

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

В мае 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,7%, непродовольственных товаров – 50,3% (в мае 2023 г. – 48,6% и 51,4% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в мае 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,5%, на услуги – 100,9%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,4% (за аналогичный период прошлого года – 102,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 102,3% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 101,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец мая 2024 г. составила 5464,29 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 2,0%, с начала года – на 6,6% (в мае 2023 г. – 5170,22 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 4,2%, с начала года – на 5,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в мае 2024 г. составила 21094,80 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,5%, с начала года – на 2,2% (в мае 2023 г. – 20061,66 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,2%, с начала года – на 3,1%).

В мае 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, с начала года – 102,4% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 102,4%).

Индекс цен на непродовольственные товары в мае 2024 г. составил 100,5%, с начала года – 101,5% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 101,1%).

Индекс цен и тарифов на услуги в мае 2024 г. составил 100,9%, с начала года – 103,6% (в мае 2023 г. – 100,4%, с начала года – 103,6%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в мае 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 99,9%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 99,9%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 99,8%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 104,5% (за аналогичный период прошлого года – 103,1%).

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

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 102,9% (за аналогичный период прошлого года – 102,9%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2024 года составила 62612,0 рубля и по сравнению с апрелем 2023 г. выросла на 17,4%.

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 июня 2024 г. составила 688 тыс. руб.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в марте-мае 2024 г. составила 1673,7 тыс. человек, в их числе 1649,7 тыс. человек (98,6%) были заняты в экономике и 24,0 тыс. человек (1,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В апреле 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 789,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 34,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в апреле 2024 г. составило 824,4 тысячи.

Безработица. В марте-мае 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 24,0 тыс. человек или 1,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

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

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

7.3. Определение сегмента рынка объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество. Поскольку объектом недвижимости является земельный участок, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть определен как продажа земельных участков для индивидуального жилищного строительства (для ведения личного подсобного хозяйства).

7.4. Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области

Рынок земельных участков.

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

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

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

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

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

В 2020 году на базе Дивеевского района стал активно развиваться туристический кластер. На развитие Дивеевского района (ныне – муниципального округа) выделены значительные средства из федерального бюджета. В следствии этого началось активное строительство туристической инфраструктуры. В следствие этого, в самом селе Дивеево и ближайших населенных пунктах, цены на жилую недвижимость и земельные участки с 2020 к концу 2022 года выросли на 80-90%.

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

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

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

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

В 2022 году произошел резкий рост цен на земельные участки. Рост цен только за 2022 год составил до 60%.

Ценовой диапазон за земельные участки в районе очень велик. На основании анализа сайтов по продаже земельных участков <http://www.avito.ru>, <http://www.vsn.ru>, наиболее высокие цены наблюдаются в первой группе. Так, в с. Дивеево диапазон цен за участки под индивидуальное жилищное строительство на сентябрь 2022 года составил 130 000 – 300 000 руб./сотка.

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

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

1. Земельные участки, расположенные вдоль улиц Арзамасская, Октябрьская, Чкалова. То есть непосредственно рядом с монастырским комплексом. Стоимость таких участков может в несколько раз превышать стоимость участков, расположенных на 100 метров дальше от монастырских строений. Продажи таких участков редки и разброс цен может быть на порядок.
2. Участки, расположенные на прилегающих улицах к участкам 1 группы. Эти участки так же достаточно дорогие и крайне редко выставляются на продажу. Чаще всего в составе домовладений.
3. Самая многочисленная группа – все остальные участки. В своем большинстве это участки на вновь образованных улицах. Главный ценообразующий фактор для таких участков – наличие инженерных коммуникаций.

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

Наибольшим спросом⁵ у покупателей пользуются земельные участки, к которым подведены кроме электричества еще и газ. Такие участки стоят в среднем до 30% дороже участком где газа (или подведение газа планируется в отделенной перспективе). Наличие удобных подъездных путей так же значительно сказывается на цене земельного участка. Отсутствие свободного доступа к участку в любое время года приводит к тому, что стоимость такого участка снижается в 3-4 раза по отношению более выгодно расположенных участков. В меньшей степени на цену влияет удаленность от города Саров (но в пределах 40-50 километров). Некоторое влияние

⁵ Информация предоставлена Агентствами недвижимости «Усадьба» (Нижегородская область, с. Дивеево, ул. Труда 1, т. 8(920)034 34 37, 8 (910) 124 55 49) и «Татиана» (Нижегородская область, с.Дивеево, ул.Арзамасская, д.49, офис №3, т. 8(915)9540743, 8(910)3801751, 8(910)1339129).

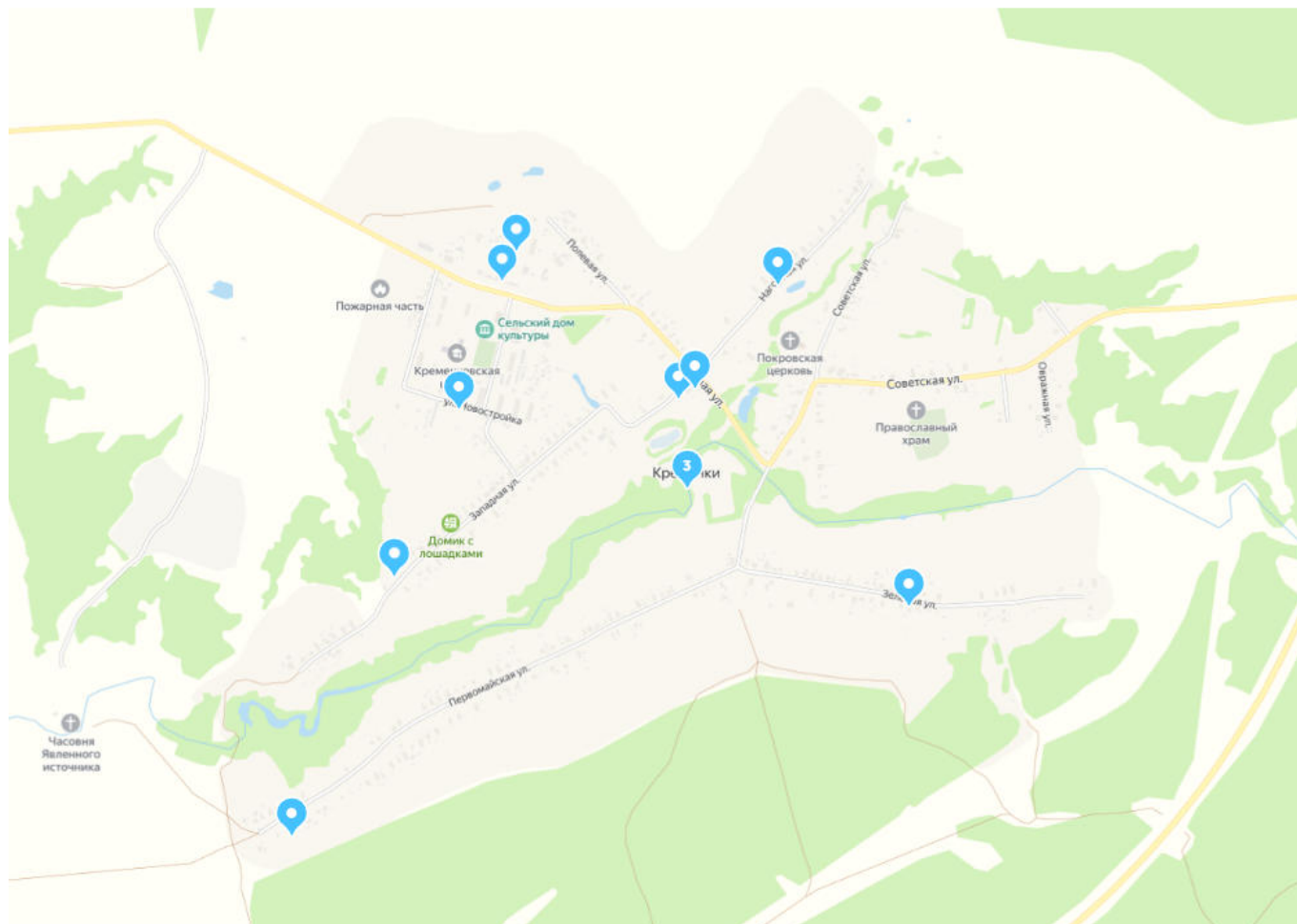
на цену может оказать наличие рядом реки, леса. При прочих равных условиях, это повышает стоимость участков на 1-5% или, как минимум, инициирует спрос на такие земли. Хотя в последнее время все более прослеживается тенденция того, что покупатели красотам природы предпочитают наличие хоть какой инфраструктуры района.

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

В 2022 году произошел резкий рост стоимости земельных участков в селе Дивеево и соседних населенных пунктах.

Рынок земельный участков в с.Кременки имеется. На продажу часто выставляются земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства. Цены на земельные участки были стабильны на протяжении длительного времени, однако с 2022 года имеет место небольшой постоянный рост цен на жилую недвижимость, в том числе на земельные участки.

На дату проведения оценки, на рынке земельных участков села Кременки было выставлено на продажу 10 земельных участков.



Цена за 1 кв.м. – от 90 до 1200 рублей. Цена зависит от размера участка, рельефа, подъездных путей, расположения коммуникаций относительно участка и «жадности» продавца.

7.5.Выводы по анализу рынка недвижимости.

Рынок жилой недвижимости и земельных участков в Дивеевском районе достаточно хорошо развит. Оценщик прогнозирует в 2024 году небольшой рост цен, как на земельные участки, так и на новые жилые дома.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

В данном отчете целью анализа НЭИ является использование собственности при наличии существующих улучшений. В соответствии с заданием на оценку, стоимость земельного участка учитываться не должна, поэтому анализ НЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не производился.

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

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

Объект оценки представляет собой земельный участок с видом разрешенного использования – ЛПХ (ведение личного подсобного хозяйства). Учитывая, что наибольшим спросом пользуются именно участки под ЛПХ и ИЖС, существующий вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка является его наилучшим и наиболее эффективным использованием.

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

9.1. Доходный подход.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость

представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания: разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка для земли применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае, если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход, не относящийся к земельному участку, или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Возможность применения доходного подхода.

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

Аренда объекта как правило проявляется в двух основных формах:

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

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

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

Проанализировав изложенное выше, оценщик привел к выводу, что применение доходного подхода в рамках настоящего отчета невозможно.

9.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения и метод распределения.

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения. Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

У оценщика имеется вся необходимая информация для применения сравнительного подхода. Оценщик считает применение сравнительного подхода в рамках настоящего отчета необходимым и оправданным.

9.3. Затратный подход.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под

застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству улучшения в оптимальный период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратный подход в настоящем отчете не применялся.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Методика расчетов

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

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

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

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

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

10.2. Выбор аналогов

Рынок земельных участков Дивеевского района хорошо развит. Для расчетов оценщик выбрал 5 предложений по земельным участкам с видом разрешенного использования ИЖС и ЛПХ. При выборе основным критерием было расположение участка в зоне жилой застройки и отсутствие улучшений на земельном участке.

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

10.3. Выбор единицы сравнения

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

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

10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.

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

Корректировка на торг. Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2024. Земельные участки», стр.353, табл.275.

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 17,5% | 16,5% | 18,4% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку | 15,5% | 14,4% | 16,6% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 21,2% | 19,9% | 22,4% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку | 14,6% | 13,6% | 15,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 18,4% | 17,4% | 19,4% |

Корректировка на площадь.

Размер оцениваемого участка отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика 2024. Земельные участки», часть 2, стр.142, рис.29

Усредненное значение корректировки описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,3563 \times S^{-0,19}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

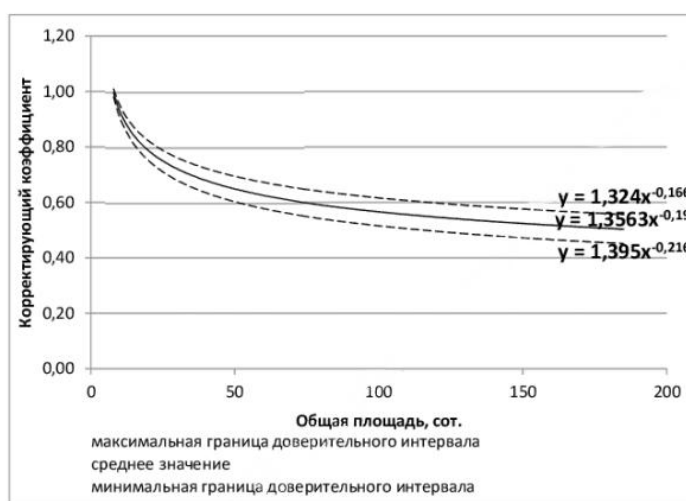


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

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

$$K_{\Pi} = \frac{Ks_{OO}}{Ks_{OA}}$$

где:

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

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Площадь, м ² | 1000,00 | 500,00 | 2300,00 | 500,00 | 2400,00 | 3226,00 |
| Коэффициент | 0,365 | 0,416 | 0,312 | 0,416 | 0,309 | 0,292 |
| Корректировка на площадь | | 0,877 | 1,171 | 0,877 | 1,181 | 1,249 |

На остальные факторы корректировки не применялись, так как они идентичны объекту оценки.

При использовании всех справочных величин из «Справочника оценщика недвижимости», оценщик проводил консультации с представителями Агентств недвижимости в городе Саров⁶, а так же в селе Дивеево⁷, на соответствие справочных величин рыночной ситуации в с.Кременки. Все используемые величины соответствуют сложившейся рыночной ситуации.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта.

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 земельного участка:

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

⁷ АН «Усадьба», с.Дивеево, ул.Арзамасская, д.1А, т. (910)124-55-49

| Показатель | Оцениваемый земельный участок | Сравнимый объект №1 | Сравнимый объект №2 | Сравнимый объект №3 | Сравнимый объект №4 | Сравнимый объект №5 | |
|---|--|---|---|--|--|--|--|
| Адрес (местоположение) | Нижегородская область, Дивеевский мун. округ, с.Кременки, ул.Советская | Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки | Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки | Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки, ул.Новостройка 14 | Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки, ул.Западная | Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки, ул.Первомайская, 65 | |
| Источник информации | Объект оценки | | | | | | |
| Дата информации | | avito.ru См. Приложение №3 | avito.ru См. Приложение №3 | avito.ru См. Приложение №3 | avito.ru См. Приложение №3 | avito.ru См. Приложение №3 | |
| Условия продажи | - | Свободная продажа в собственности | Свободная продажа в собственности | Свободная продажа в собственности | Свободная продажа в собственности | Свободная продажа в собственности | |
| Имущественные права | - | Физическое лицо | Физическое лицо | Физическое лицо | Физическое лицо | Физическое лицо | |
| Продавец | - | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | |
| Условия финансирования земельного участка, руб. | - | 170 000,00 | 750 000,00 | 250 000,00 | 1 200 000,00 | 850 000,00 | |
| Стоимость 1 м ² , руб. | - | 340,00 | 326,09 | 500,00 | 500,00 | 263,48 | |
| Площадь земельного участка, кв.м | 1000,00 | 500,00 | 2300,00 | 500,00 | 2400,00 | 3226,00 | |
| Возможность торга | | да | да | да | да | да | |
| Целевое назначение | Для ведения личного подсобного хозяйства | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ЛПХ | ЛПХ | |
| Наличие коммуникаций | По границе | По границе | По границе | По границе | По границе | По границе | |
| Величина корректировки на торг | - | 0,854 | 0,854 | 0,854 | 0,854 | 0,854 | |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | - | 290,36 | 278,48 | 427,00 | 427,00 | 225,02 | |
| Корректировка на площадь | | 0,877 | 1,171 | 0,877 | 1,181 | 1,249 | |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 254,53 | 326,23 | 374,31 | 504,28 | 281,10 | |
| Приведение к площади объекта недвижимости, руб. | | 254 531,24 | 326 226,76 | 374 310,64 | 504 275,67 | 281 098,59 | |
| Весовой коэффициент результата | | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,250 | 0,200 | |
| Итоговая стоимость земельного участка, руб. | | 373 000,00 | | | | | |

Таким образом, стоимость земельного участка составляет 373 000,00 (Триста семьдесят три тысячи) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

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

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

| № п/п | Наименование | Кол-во | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | Средневзвешенная рыночная стоимость, руб. |
|-------|-------------------|--------|------------------|-----------------|----------------------|---|
| 1 | Земельный участок | 1 | - | - | 1,00 | 373 000,00 |

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
земельного участка, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,
село Кременки, улица Советская, кадастровый номер 52:55:0090003:3249,
по мнению оценщика, на дату оценки 11 июля 2024г.
составляет:**

373 000,00 (Триста семьдесят три тысячи) рублей.

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных на объект недвижимости от 25.06.2024г.
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. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки». г.Нижний Новгород, 2024г.
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. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
27. Базы правовой информации «Гарант», «Консультант Плюс».
28. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)





023072 - KA1

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

г. Саров

«19» октября 2023 г.

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

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

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

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

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

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

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

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

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

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

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

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

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

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

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

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

Страховщик 

Страхователь 


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

| | |
|-----------------------------------|--|
| ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ | По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. |
| СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ | По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none">реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. |
| ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН | Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация |
| ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ | Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика. |
| ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. |
| ПРИЛОЖЕНИЯ: | 1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г. |

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

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

 /Бахарева Е.Н./
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

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

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен



/Благов В.В./

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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 454829

Настоящий диплом выдан

Благогову

Владимиру Викторовичу

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

принял(а) профессиональную подготовку по направлению *Медико-техническое*

шляху на повышение квалификации и переподготовку в области

готовки руководящих кадров (МПК МНКАС)

по программе *Профессиональная оценочная*

экспертная деятельность и прав ответственности

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная экзаменационная комиссия решением от *10.06.2002* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Благогову*

Владимиру Викторовичу

на занятие профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимо-*

сти предприятий (бизнеса)

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Диплом является государственной собственностью



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *778*

ИПР. Р.С.М.С. 0001

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижний Новгород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Оценочная деятельность»

в объёме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Секретарь

Секретарь

А.О. Грузинский

И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы для расчетов)

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |
| 25.06.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: 52:55:0090003:3249 | | | |
| Номер кадастрового квартала: 52:55:0090003 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 25.06.2024 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют | | | |
| Местоположение: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Кременки, ул.Советская | | | |
| Площадь, м2: 1000 +/- 11 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб: не определена | | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют | | | |
| Категория земель: Земли населенных пунктов | | | |
| Виды разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | | |
| Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. | | | |
| Получатель выписки: Кучин Сергей Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Дивеевского муниципального округа | | | |

Раздел 1 Лист 1

| | |
|---|------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инциалы, фамилия |
| Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576AC8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | |

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

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---------------------------|---|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |
| 25.06.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: 52:55:0090003:3249 | | | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:400 | | Условные обозначения: | |
| | | | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Сертификат: 00B056B7401CB3823283576ACDCE8425108 | |
| | | Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ | |
| | | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| | | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |
| | | инициалы, фамилия | |

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналог 1


https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3231667093

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саров

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

Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



170 000 ₽
34 000 ₽ за сотку

8 958 749-37-07

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

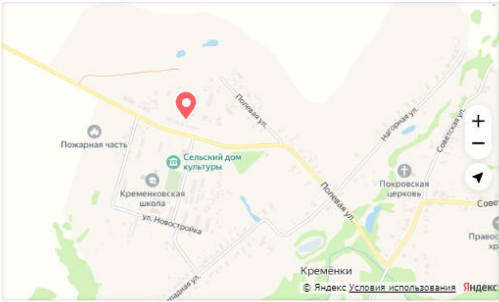
Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Артем
Частное лицо
На Авито с декабря 2013
Эковклад: -55 кг CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 5 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Кременки



Описание
Документы в порядке. Все вопросы по телефону

№ 3231667093 · 19 июня в 11:35 · 1259 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

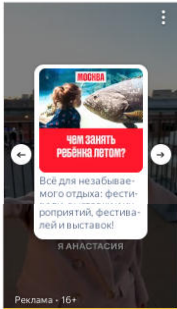
Сообщения

РЕКЛАМА - SOLOWAY

ecco®

Сезонная распродажа. Скидки до 50%.
Акция проходит с 27 июня по 18 июля 2024 г.

Реклама. Рекламодатель:
ООО «ЭКО-РОС», ОГРН 1025005320404,
125252, Москва, ул. Авиастроителя
Мякино, д.12.



ЧЕМ ЗАНЯТЬ
РАБОТНИКОВ ЛЕТОМ?

Все для незабываемого отдыха: фестивали, мероприятия, фестивали и выставки!

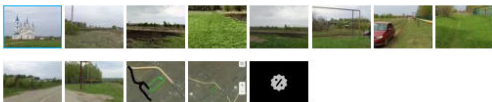
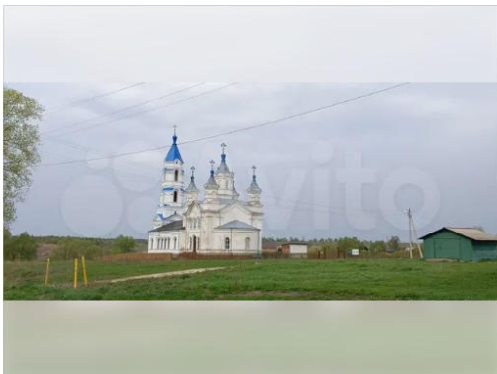
Я АНАСТАСИЯ

Реклама · 16+

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

Участок 23 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

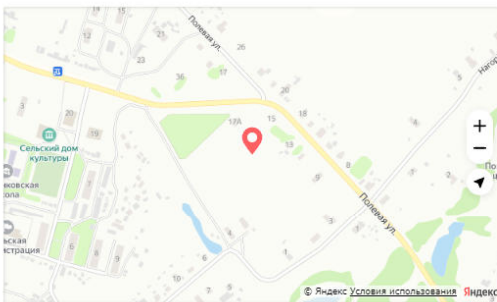
Площадь: 23 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Об участке

Площадь: 23 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

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



Описание

- Продаю участок с.Кремёнки, Дивеевского р-на.
- 1. 23 сотки;
- 2. Чудесный вид на церковь в честь Покрова Пресвятой Богородицы;
- 3. Ровный, сухой, построек нет, готов к строительству;
- 4. Электричество на участке;
- 5. 6 км до Сарова, 10 км до Дивеево;
- 6. Свежий воздух и тишина, участок не на трассе;
- 7. Находится рядом с центром до магазина 300 м;
- 8. И самое главное документы на руках, продажа хоть завтра...

P.s. И Ваша сказка станет былью.

№1784534382 - 11 июня в 09:01 - 2461 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

750 000 ₽

32 609 ₽ за сотку
В ипотеку от 0т 15 739 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 759-29-13

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с ноября 2014
Эквивалент: -338 кг CO₂

15 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

750 000 ₽

32 609 ₽ за сотку
В ипотеку от 0т 15 739 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 759-29-13

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с ноября 2014
Эквивалент: -338 кг CO₂

15 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Реклама

Т БАНК

Теперь лимит до 1 000 000 ₽ на отпуск

Оформите кредитку «Платинум» от Т-Банка

bank.ru

Реклама

СБЕР Бизнес

Всё для старта бизнеса за 0₽

Реклама

СБЕР Бизнес

Всё для старта бизнеса за 0₽

[Открыть счёт](#)



Реклама. Реквизиты: ПАО Сбербанк. Ген. лицензия Банка России №1481 от 11.08.2015.

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саров

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

Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 Р
50 000 Р за сотку

8 923 056-98-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Таня Клочкова-Данилушкина
Частное лицо
На Авито с июня 2016

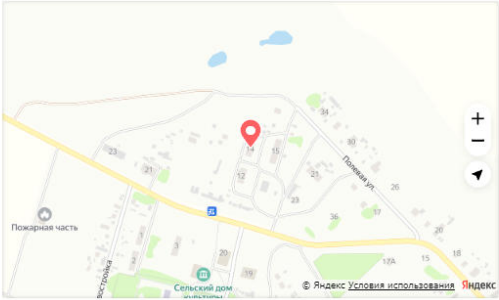
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение


Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Кремёнки, ул. Новостройка, 14




Описание

Продается участок в с. Кремёнки. Удобный подъезд, до дороги, Дивеево в 10 минутах езды, Саров в 15 минут. В селе развитая инфраструктура, автобусное сообщение, магазины. Один собственник. Цена договорная.


№ 3848315166 · 4 июля в 22:15 · 282 просмотра (+3 сегодня) Пожаловаться




Новый Maxus Territory без переплат в Нижнем!




Автомобили Sollers Atlant. В лизинг! Выгода до 500 000Р




649 000 Р
Honda Element, 12003




1 229 000 Р
Volkswagen Touran, II 2019




2 949 000 Р
Kia Carnival, III 2019



2 999 000 Р
Kia Carnival, IV 2020



1 645 000 Р
Kia Carnival, III 2019

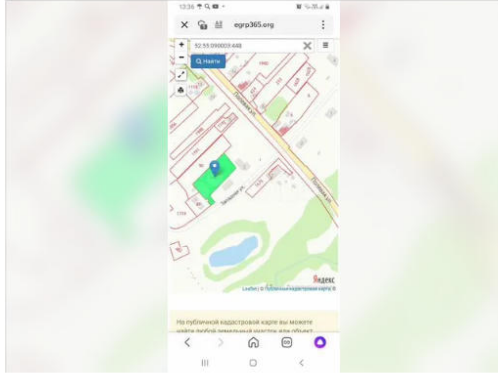


899 000 Р
Skoda Superb, II 2013 Универсал 2.0d AMT

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

Участок 24 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

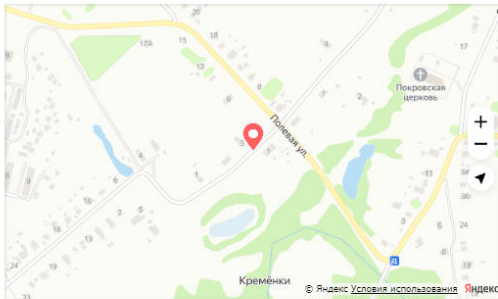
Площадь: 24 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Кременки, Западная ул.

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок, рядом электричество, вода. Кадастровый номер 52:55:0090003:448.

№ 2116486039 · 16 июня в 23:29 · 1398 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

1 200 000 Р

50 000 Р за сотку

В ипотеку от 0т 17 627 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 958 759-11-02

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо

На Авито с августа 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо

На Авито с августа 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Реклама 18+

СОВКОМБАНК

Кредит для ИП до 50 млн. Р на любые цели

50 млн

Кредит на карту Индивидуальный предприниматель. Сумма от 100 000 до 50 000 000 руб. Срок от 6 до 12 месяцев. Ставка от 10% до 20%. Максимальная сумма кредита до 50 млн руб. Условия кредита уточняйте по телефону 8 958 759 11 02. Предварительное рассмотрение заявки может осуществляться в рабочие дни. Подать заявку можно круглосуточно по телефону 8 958 759 11 02. Подробная информация на сайте совкомбанк.рф. ГАО «Совкомбанк» (ИНН Иванов 50-14/0100)

Реклама

S7 Airlines

ЛОВИТЕ ЛЕТО

В Анталье, Сочи и ещё более 100 направлениях на S7.ru

Купить билет



Реклама. Рекламодатель: АО «Авиаккомпания «Сибирь»-аг.г.г.

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саров

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

Участок 33 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



850 000 Р
25 758 Р за сотку
В ипотеку от От 16 158 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 958 726-29-72

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку


Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с января 2019
Экоклад: -6,04 тонн CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца



РАБОТАЕМ С ДИЛЕРАМИ и корпоративными клиентами

подробнее

Объявление удалено. Сведения

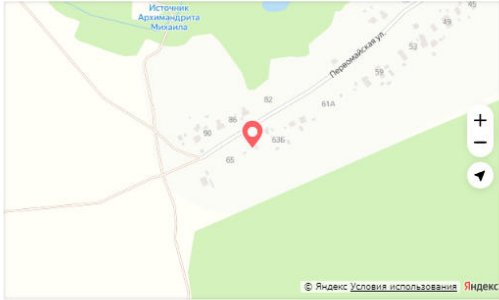
Объявление удалено. Сведения

Об участке

Площадь: 33 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Кремёнки



Истрие, Архангелогород, Москва, Первомайская ул.

Описание

На территории расположен дом 32 кв м, под снос. Торг присутствует. Вопросы по телефону. Если не отвечаю пишите смс.
Земля расположена на ул. Первомайская дом 65.
Кадастровый номер участка 52:55:0090003:1173

№ 2179288529 - 16 июня в 05:39 - 1971 просмотр (+1 сегодня) Пожаловаться