



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта недвижимости-
нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельское поселение
Верякушский сельсовет, село Ичалово, ул.Гагарина, здание 8А

№ 151123/06



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

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

Дата оценки: 14 ноября 2023г.

Дата составления отчета: 15 ноября 2023 года.

г. Саров
2023

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 оцениваемых прав	14
5.4.	Выбор вида стоимости	15
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
6.1.	Местоположение объекта.....	16
6.2.	Описание объекта оценки.....	17
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
8.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	22
8.1.	Макроэкономическая ситуация.....	22
8.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.....	25
8.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	28
8.4.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	28
8.5.	Выводы по анализу рынка недвижимости.....	33
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	33
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
10.1.	Методика затратного подхода.....	37
10.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка ($C_{земли}$).....	39
10.3.	Расчет сумма затрат на замещение объекта оценки ($ПВС_{2023}$).....	43
10.4.	Расчет совокупного износа.....	47
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	48
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	49
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	50
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	51
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	52
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	60
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	66

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №54-23 от 14 ноября 2023г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельское поселение Верякушский сельсовет, село Ичалово, улица Гагарина, здание 8А.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 14 ноября 2023 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 оценки по состоянию на 14 ноября 2023 года составляет¹:**

1 412 000,00 (Один миллион четыреста двенадцать тысяч) рублей,

В том числе:

стоимость здания – 545 000,00 (Пятьсот сорок пять тысяч) рублей

стоимость земельного участка – 867 000,00 (Восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

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

Отчет составлен на 68 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объект недвижимости: нежилое здание с земельным участком, расположенная по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельское поселение Верякушский сельсовет, село Ичалово, улица Гагарина, здание 8А	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №54-23 от 14.11.2023г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Нежилое здание Кадастровый номер – 52:55:0010006:289. Назначение – нежилое (ранее – здание сельской школы). Этажность – 1. Материал стен – деревянные, рубленые. Перекрытия – деревянные. Общая площадь – 490,2 м². Год постройки – 1934 г. Состояние здания – нуждается в капитальном ремонте. Коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, отопление местное (от котельной).</p> <p>Земельный участок. Кадастровый номер – 52:55:0010011:381 Вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Площадь участка: 9734 ± 34,5 м².</p>	
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.	
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано	
Дата определения стоимости	14 ноября 2023 года	
Дата составления отчета	15 ноября 2023 года	
Дата осмотра	14 ноября 2023 года.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.	
Результаты расчетов		
Результат, полученный Затратным подходом	1 412 000,00 руб.	
Результат, полученный Сравнительным подходом	Не применялся	
Результат, полученный Доходным подходом	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	1 412 000,00 рублей	

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №54-23 от 14 ноября 2023г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку.

Параметр	Значение
Объект оценки	Объект недвижимости: нежилое здание с земельным участком, расположенная по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельское поселение Верякушский сельсовет, село Ичалово, улица Гагарина, здание 8А
Информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание Кадастровый номер – 52:55:0010006:289. Этажность – 1. Назначение – нежилое (ранее – здание сельской школы). Материал стен – деревянные, рубленые. Перекрытия – деревянные. Общая площадь – 490,2 м ² . Год постройки – 1934 г. Состояние здания – нуждается в капитальном ремонте. Коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, отопление местное (от котельной). Земельный участок. Кадастровый номер – 52:55:0010011:381 Вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Площадь участка: 9734 ± 34,5 м ² .
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Нежилое здание (Кадастровый номер – 52:55:0010006:289, деревянное, общая площадь 490,2 м ²) 2. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:55:0010011:381, общая площадь 9734 м ²)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2023г. (на земельный участок) Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 19.09.2023г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Права на объекты оценки: собственность. Вид оцениваемого права: право собственности. Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.
Инвентарный номер	Нет информации
Остаточная стоимость объекта на дату оценки.	Нет информации
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 14.11.2023г.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки в соответствии с требованиями ст.12 Федерального Закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
Предпосылки стоимости	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая) 2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)

Параметр	Значение
	3 Дата оценки – 14.11.2023г.
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Ограничения в отношении источников информации и объема исследования	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС
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	14.11.2023
Дата обследования объекта оценки	14.11.2023
Дата составления отчета	15.11.2023
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	Оценка проводилась исходя из предположения, что у объектов недвижимости отсутствуют какие либо аварийные и скрытые дефекты, которые не могли быть обнаружены при проведенном частичном осмотре.
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

Параметр	Значение
	<ol style="list-style-type: none"> 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 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 –151123/06

Дата составления отчета об оценке – 15.11.2023 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 020372-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
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-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г. Данные «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г. Справочник «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ, Москва, 2016г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2023г. (на земельный участок)
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 19.09.2023г.

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

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

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

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

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. 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 источникам², Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же международные стандарты оценки (МСО).

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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».

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.3.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

Право владения – юридическое обеспечение фактической возможности обладать имуществом, осуществлять над ним полное хозяйственное господство (содержать в собственном хозяйстве, числить на балансе и т.п.). Это право чаще всего принадлежит самому собственнику

имущества. Однако имуществом может владеть и арендатор, и лица, которым оно передано в безвозмездное пользование, и т.д.

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

Право распоряжения – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В отличие от права владения, права пользования (которые 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 законом³.

В отношении объекта оценки имеется информация об ограничении прав в отношении земельного участка (подробнее в п.6.).

5.4. Выбор вида стоимости

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

³ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта.

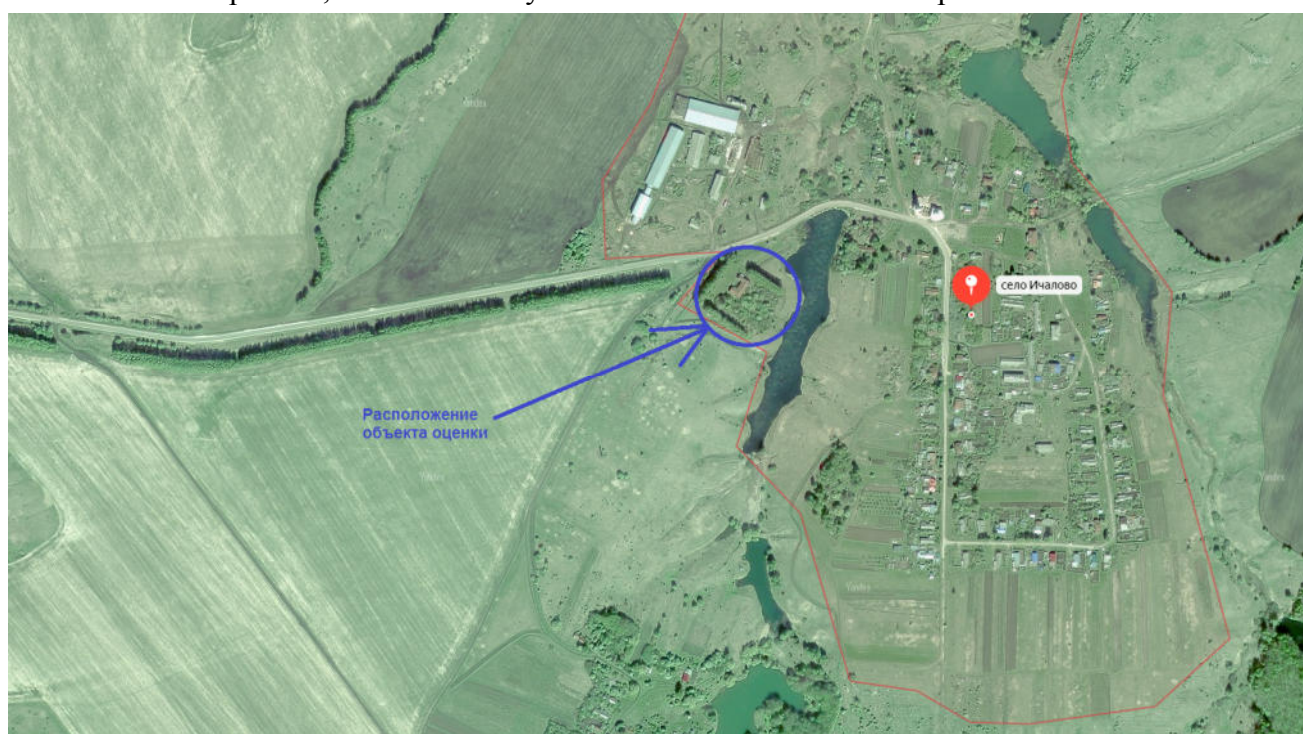


Оцениваемый объект – нежилое здание с земельным участком, расположенное по адресу: Российская Федерация, Дивеевский муниципальный округ, сельское поселение Верякушский сельсовет, село Ичалово, улица Гагарина, здание 8А.

Село Ичалово находится в южной части Нижегородской области, в зоне хвойно-широколиственных лесов, к востоку от автодороги 22К-0064, на расстоянии приблизительно 30 километров (по прямой) к северо-востоку от села Дивеева и в 31 километре к юго-западу от города Арзамаса.

Оцениваемое здание с земельным участком расположено на самом въезде в село Ичалово, рядом с автодорогой. Улица Гагарина имеет асфальтовое покрытие удовлетворительного качества.

Местность ровная, с небольшим уклоном в юго-восточном направлении.



Объект расположен на значительном удалении от жилых домов села.

6.2. Описание объекта оценки.

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

Земельный участок.

Кадастровый номер: 52:55:0010011:381

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Площадь участка: 9734 ± 34,5 м².

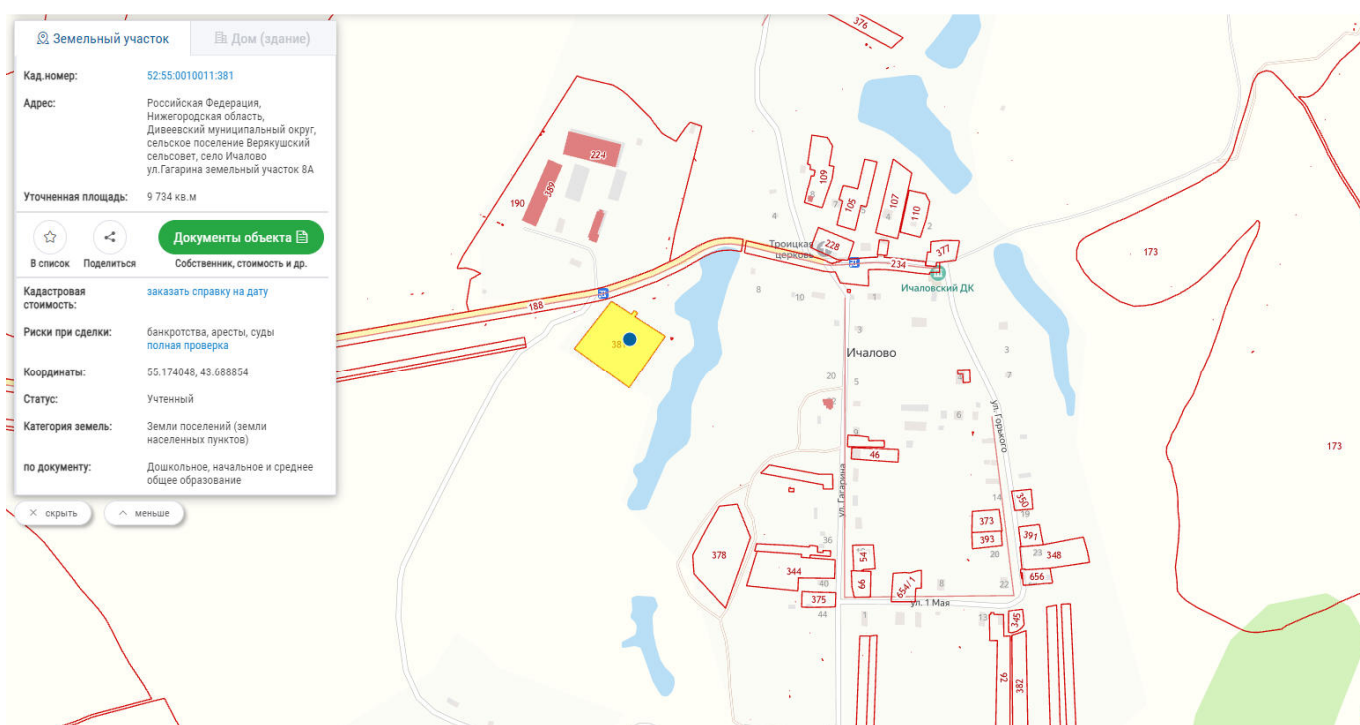
Адрес земельного участка: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельское поселение Верякушский сельсовет, село Ичалово, улица Гагарина земельный участок 8А.

Земельный участок имеет четырехугольную форму, близкую к квадратной.

Земельный участок огорожен деревянным забором. Участок ровный.

На оцениваемом земельном участке имеются водопровод, электричество.

На земельном участке расположено старое деревянное здание школы.



Участок на кадастровой карте.

Нежилое здание.

Кадастровый номер: 52:55:0010006:289

Назначение: нежилое.

Год постройки: 1934.

Этажность: 1

Общая площадь: 490,2 м².

Коммуникации: электричество, водопровод. Имеется отопление от местной котельной.

Общее состояние: основные конструкции (фундамент, стены, перекрытия) нуждаются в проведении капитального ремонта.

Адрес здания: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Верякушский сельсовет, село Ичалово, улица Гагарина, здание 8А.

Оцениваемое здание представляет собой деревянное одноэтажное здание сельской школы. Здание бревенчатое, на бутовом фундаменте. Перекрытия – деревянные. Кровля – листы железа по деревянным стропилам.

Отопление в здании печное.

На дату оценки здание не эксплуатируется. При осмотре отмечено разрушение и искривление линии фундамента, гниль бревен стен, отклонение стен от вертикали. К зданию школы подключено электроснабжение и водопровод.

Таблица 1. Общие характеристики объекта недвижимости

<i>Первичный объект недвижимости</i>	Нежилое.
<i>Кадастровый номер</i>	52:55:0010006:289
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	1934
<i>Этажность подземная/надземная</i>	1/0
<i>Общая площадь</i>	490,2 м ²
<i>Техническое состояние</i>	Неудовлетворительное
<i>Экспертно определенный износ</i>	>50%

Таблица 2. Описание конструктивных элементов здания

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Описание</i>
<i>Фундаменты</i>	Бутовые
<i>Стены наружные</i>	Рубленные, бревна
<i>Перекрытия чердачные</i>	Деревянные
<i>Кровля</i>	Железо
<i>Полы</i>	Дощатые
<i>Проемы оконные</i>	Деревянные
<i>Проемы дверные</i>	Деревянная дверь.
<i>Инженерные коммуникации</i>	Отключены.

Фотографии объекта оценки приведены ниже.

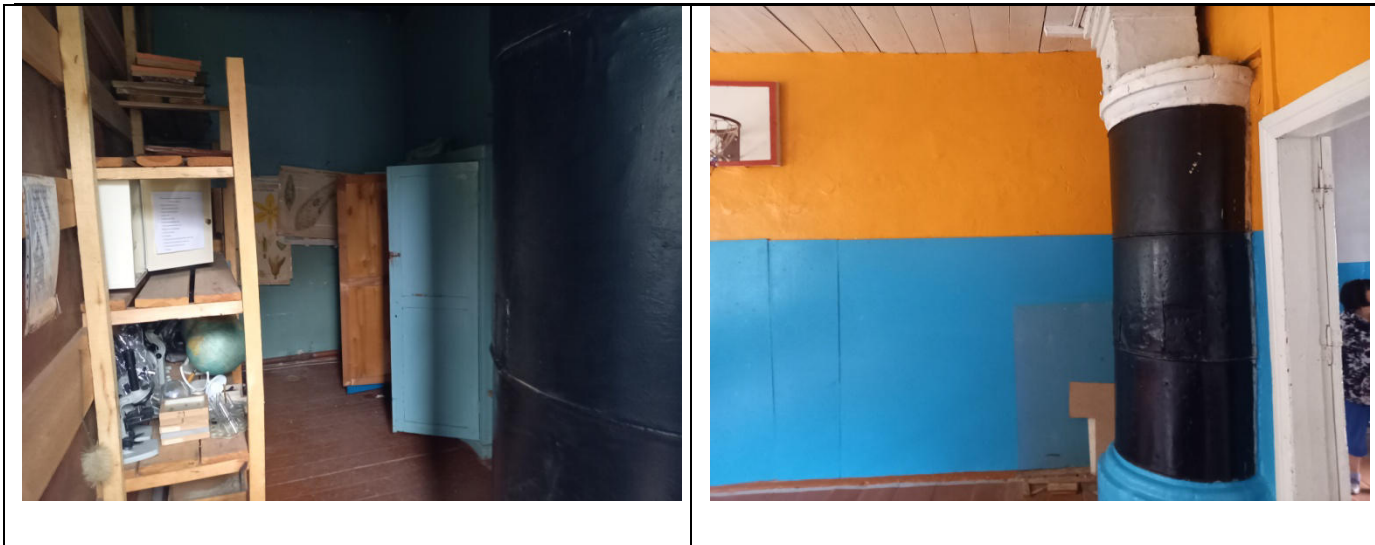




Котельная







7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

В данном отчете целью анализа НЭИ является использование собственности при наличии существующих улучшений. В соответствии с заданием на оценку, стоимость земельного участка не учитывается (земельный участок под объектом оценки не выделен и не участвует в сделке), поэтому анализ НЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не производился.

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

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

Объект оценки – нежилое здание на земельном участке. Физическое состояние нежилого здания исключает возможность его эксплуатации без капитального ремонта. В то же время, конструкция здания, характерная для середины XX века, не отвечает современным требованиям, предъявляемым к зданиям, как жилым, так и нежилым (административным). Учитывая это, восстановление нежилого здания экономически не целесообразно. Следовательно, для нежилого

здания наилучшим вариантом использования будет альтернативный – как материалы, пригодные для дальнейшего использования после демонтажа здания.

Деловая активность в селе Ичалово полностью отсутствует без каких либо перспектив к изменению. Варианты использования земельных участков в селе Ичалово, которые имеют хоть небольшой спрос – для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства. Следовательно, наилучшим вариантом использования земельного участка будет его использования как свободного от улучшений, с видом разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства» или «для индивидуального жилищного строительства».

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Макроэкономическая ситуация⁴

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Май–июнь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства 1 Оценка уточнена «вверх» на +0,1 п.п. с учётом пересмотра Росстатом данных по отдельным статистическим показателям за апрель 2023 г. 2 (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.

⁴ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/f745e273287e9fca4fe9a0cbcc5f2a6b/o_tekushchey_cenovoy_situacii_19_iyulya_2023_goda.pdf

Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и

платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли² в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению³ в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания² в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,8/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ²	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 11 по 19 мая 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2025 г.

Квартальный консенсус-прогноз на 2023–2025 гг. (опрос 11–19 мая 2023 г.)

Показатель	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1
Реальный ВВП (год к году),% прироста	2,3	1,5	0,5	1,5	1,4	1,5	1,5	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,5	3,5	3,6	3,6	3,6	3,5	3,6	3,6
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	3,4	4,9	5,5	5,4	5,3	5,0	4,5	4,3
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	7,54	7,60	7,53	7,42	7,22	7,06	6,86	6,91
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	78,3	79,0	79,2	79,1	81,8	83,1	83,6	83,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период)	57,5	61,0	62,9	63,1	62,7	62,0	60,9	63,0

8.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.⁵

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ в июле 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,2%, в январе-июле 2023 г. – 108,0%.

Сельское хозяйство

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец июля 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,5%, поголовье коров снизилось на 1,0%, поголовье овец и коз выросло на 29,6%, поголовье свиней увеличилось на 48,1%, численность птицы снизилась на 14,6%.

В сельскохозяйственных организациях в январе - июле 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 24,2%, производство молока – на 6,0%, производство яиц – на 8,3%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе - июле 2023 г. составили 4623 килограмма (в январе - июле 2022 г. – 4287 килограммов), яйценоскость кур - несушек – 180 шт. яиц (177 шт. яиц).

В июле 2023 года в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция увеличения удельного веса мяса свиней и крупного рогатого скота, при этом сократилась доля мяса птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

В январе - июле 2023 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 июле 2023 г. составил 35693,3 млн рублей, или 121,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле – 154123,2 млн рублей, или 119,6%.

Жилищное строительство. В июле 2023 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 731 дом на 1698 квартир общей площадью 168,0 тыс. кв. метров, в январе-июле – 5163 дома на 12680 квартир общей площадью 1269,0 тыс. кв. метров.

⁵ <http://nizhstat.gks.ru/>

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-июле 2023 г. построено 5023 дома общей площадью 859,1 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в июле 2023 г. составил 92,5 млрд рублей, или 111,2% в сопоставимых ценах к июлю 2022 г., в январе-июле 2023 г. – 598,4 млрд рублей и 105,0% к соответствующему периоду 2022 г.

В июле 2023 г. оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,4%, (в июле 2022 г. – 96,7% и 3,3% соответственно).

В январе-июле 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,2%, непродовольственных товаров – 51,8% (в январе-июне 2022 г. – 49,6% и 50,4% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в июле 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,7%, на непродовольственные товары – 100,9%, на услуги – 100,6%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 103,2% (за аналогичный период прошлого года – 110,5%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июле 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 103,0% (в июле 2022 г. – 99,7%, с начала года – 113,9%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец июля 2023 г. составила 5411,17 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 10,8% (в июле 2022 г. – 5250,04 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 7,3%, с начала года повысилась на 8,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в июле 2023 г. составила 20335,58 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,5%, с начала года – на 4,5% (в июле 2022 г. – 19316,46 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,9%, с начала года повысилась на 8,6%).

В июле 2023 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 103,3 (в июле 2022 г. – 97,8%, с начала года – 111,4%).

Индекс цен на непродовольственные товары в июле 2023 г. составил 100,9%, с начала года – 102,3% (в июле 2022 г. – 99,6%, с начала года – 112,0%).

Индекс цен и тарифов на услуги в июле 2023 г. составил 100,6%, с начала года – 104,3% (в июле 2022 г. – 101,5%, с начала года – 107,3%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в июле 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 100,4%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 100,4%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,6%, на

водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) составил 103,2% (за аналогичный период прошлого года – 112,8%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июле 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 104,4%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 107,5% (за аналогичный период прошлого года – 150,2%).

Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, во II квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 12,0%, в I полугодии 2023 г. по сравнению с I полугодием 2022 г. – на 9,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, во II квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 12,4%, в I полугодии 2023 г. по сравнению с I полугодием 2022 г. – на 10,1%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июне 2023 г. составила 57635,7 рубля и по сравнению с июнем 2022 г. выросла на 15,7%.

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 августа 2023 г. составила 1019 тыс. рублей и по сравнению с 1 июля 2023 г. увеличилась на 354 тыс. рублей (на 53,2%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2023 г. отсутствует.

На 1 августа 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 1019 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в мае - июле 2023 г. составила 1696,0 тыс. человек, в их числе 1666,6 тыс. человек (98,3%) были заняты в экономике и 29,5 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В июне 2023 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 781,1 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 34,9 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в июне 2023 г. составило 816,0 тысячи.

Безработица. В мае - июле 2023 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 29,5 тыс. человек или 1,7% 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.

8.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

В п.7 настоящего отчета проведен анализ наилучшего использования объекта оценки. Наилучший вариант использования – как земельный участок, свободный от улучшений. Следовательно сегмент рынка – продажа земельных участков в населенных пунктах под ИЖС (ЛПХ).

8.4.Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2019 году остается по-прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Большинство предлагаемых к продаже квартир расположены в домах старой постройки (60-е, 80-е годы). Такие квартиры не пользуются спросом и стоимость квартир находится в диапазоне 75-80 тысяч рублей за 1 м². При этом «дорогие» квартиры этого сегмента – это квартиры с полным капитальным ремонтом и, чаще всего, со встроенной мебелью.

Следующий сегмент квартир вторичного рынка – квартиры в относительно новых домах. Как правило, эти дома имеют улучшенную планировку и, нередко, индивидуальный вход в каждую квартиру. Предложения по таким квартирам доходят до 100 тысяч за 1 м².

Стоимость квартир в новых домах, с выполненным качественным ремонтом (формально эти квартиры находятся на вторичном рынке), может доходить до 120 тысяч за 1 м².

Кроме вторичного рынка, на рынке квартир села Дивеево присутствует довольно много предложений по первичному рынку. Связано это с тем, что в 2021-2022 года было построено несколько многоквартирных 3-4 этажных домов, квартиры в которых еще не распроданы. Средняя стоимость таких квартир с черновой отделкой составляет 100 тысяч рублей за 1 м².

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

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

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

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

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

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

На рынке коммерческой недвижимости также преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной

ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Стоимость аренды в центре с. Дивеево офисно-торговых площадей составляет на дату оценки 500-800 руб./м² (с учетом коммунальных платежей и НДС), для производственно-складских помещений – 150-300 руб./м².

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

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

В селе Ичалово сделок купли-продажи коммерческой недвижимости за последние 10 лет не отмечено.

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 1825-1833гг. деятельное участие в устройении Дивеевской общины принимал Саровский старец, один из наиболее почитаемых на Руси святых - преподобный Серафим Саровский. В 1861 году Дивеевская община преобразована в Серафимо-Дивеевский монастырь. В 1885 году построен пятиглавый Троицкий собор. В 1927 году монастырь был закрыт.

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

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

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

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

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2020 году остается по прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что сказывается на высоких ценах на земельные участки, которые сопоставимы с ценами в городе Саров Нижегородской области и в областном центре – городе Нижний Новгород.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наибольшим спросом⁶ у жителей Сарова 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 отдаленной перспективе). Наличие удобных подъездных путей так же значительно сказывается на цене земельного участка. Отсутствие свободного доступа к участку в любое время года приводит к тому, что стоимость такого участка снижается в 3-4 раза по отношению более выгодно расположенных участков. В меньшей степени на цену влияет удаленность от города Саров (но в пределах 40-50 километров). Некоторое влияние на цену может оказать наличие рядом реки, леса. При прочих равных условиях, это повышает стоимость участков на 1-5% или, как минимум, инициирует спрос на такие земли. Хотя в последнее время все более прослеживается тенденция того, что покупатели красота природы предпочитают наличие хоть какой инфраструктуры района. Практически никак не влияет на предпочтение горожан административный район (Вознесенский или Дивеевский).

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

8.5. Выводы по анализу рынка недвижимости.

Рынок земельных участков в Дивеевском районе хорошо развит. На дату оценки рынок находится в активном состоянии, однако, практически весь сосредоточен в селе Дивеево и его окрестностях.

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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения ФСО №7:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке;

- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный, расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, определение прибыли предпринимателя, определение износа и устареваний, определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний, определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов, данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, сметных расчетов, информации о рыночных ценах на строительные материалы, других данных;

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Вывод: У оценщика имеется вся необходимая информация для использования Затратного подхода. Кроме того, учитывая анализ наилучшего использования, результаты расчетов затратным подходом будут иметь наименьшую погрешность по сравнению с возможными результатами, полученными другими подходами.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении

которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения ФСО №7:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости Объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), условия рынка (изменения цен за

период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), вид использования и (или) зонирование, местоположение объекта, физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики, экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Вывод: В соответствии с ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. У оценщика отсутствует достаточный объем информации для использования сравнительного подхода, что является обоснованием для отказа от использования сравнительного подхода.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения ФСО №7:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Каждый из этих подходов приводит к получению разных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет определить степень весомости каждого подхода и сделать окончательное заключение о рыночной стоимости Объекта оценки.

Вывод: Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Другим положением оценки по ее доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Таким образом, использование доходного подхода подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи помещений в аренду. Физическое состояние объекта оценки не предполагает возможности сдачи его в аренду и возможности получения потока доходов от этого. Кроме того, учитывая месторасположение объекта оценки, у оценщика имеются сомнения в том, что объект оценки вообще может быть сдан в аренду, то есть генерировать сколь либо значимый поток доходов. Все сказанное является обоснованием для отказа от применения данного подхода для расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчеты будут проводиться с использованием затратного подхода.

10.1. Методика затратного подхода.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который основывается на предположении, что покупатель, проявляя должную благоразумность и осведомленность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству объекта в оптимальный период времени. При таком подходе определяется стоимость нового строительства копии объекта (или аналога, полностью замещающего его по функциям), которая уменьшается на величину совокупного износа (совместное действие физического износа, а так же внешнего и функционального устаревания) в стоимостном выражении. Итоговый результат отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки, рассчитанной затратным подходом.

Рыночная стоимость помещения на дату оценки, рассчитывается в Отчете по формуле:

$$C_{рын} = C_{земли} + ПВС_{2023} \times (1 - K_{общ}),$$

где:

$C_{земли}$ – рыночная стоимость земельного участка под зданием;

$ПВС_{2023}$ – сумма затрат на замещение объекта на дату оценки;

$K_{общ}$ – коэффициент совокупного износа объекта, отражающий воздействие на объект износа и всех видов устаревания (функционального и внешнего), он находится по формуле:

$$K_{общ} = 1 - (1 - K_{ф}) \times (1 - K_{функц}) \times (1 - K_{в}),$$

где:

$K_{ф}$ – коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства;

$K_{\text{функц}}$ – коэффициент функционального устаревания;

$K_{\text{в}}$ – коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

- по отношению фактического срока службы элементов объекта к нормативному сроку службы;
- визуальным контролем с применением методических материалов.

Такова классическая методика расчета затратным подходом. Использование объекта оценки в качестве здания неэффективно. Наилучший вариант использования объекта оценки – это его разбор и продажа высвободившихся материалов, для которых возможно повторное использование. Следовательно, в классическом виде методика затратного подхода не применима.

Тем не менее, применение затратного подхода для объекта оценки возможно благодаря методике, описанной в документе «СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», которая связывает сумму затрат на замещение (восстановительную стоимость) объекта недвижимости, его физическое состояние с выходом материалов.

В документе СН 436-72 обобщен огромный объем статистической информации по взаимосвязи конструкции объектов недвижимости, степени износа и других характеристик со стоимостью материалов получаемых в результате разбора и сноса объектов недвижимости.

Описание методики «СН 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»:

1. "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.
2. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.
3. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации, характеризующих сносимые здания.
4. Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:
 - первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;
 - второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;
 - третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;
 - четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).
5. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для

их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Таблица 1. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	Г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	1,05	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Таким образом, для расчета стоимости объекта оценки необходимо провести расчет восстановительной стоимости объекта оценки, расчет величины совокупного износа и после этого, используя **таблицу 1** вычислить стоимость материалов, которые могут быть реализованы после сноса здания. Стоимость этих материалов и будет отождествляться с рыночной стоимостью объекта оценки.

10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка (С_{земли})

Расчет стоимости земельного участка проведен с использованием сравнительного подхода.

Здание школы расположено на земельном участке общей площадью 9734 м² (кадастровый номер 52:55:0010011:381).

Вид разрешенного использования – дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Рынок земельных участков в селе Ичалово на дату оценки отсутствует. На дату проведения оценки на продажу не было выставлено ни одного участка. Для расчетов была использована информация по предложениям к продаже в других отдаленных населенных пунктах Дивеевского района. Полная информация об аналогах в приложении №3.

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

Корректировка на торг. Корректировка принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочник оценщика 2022. Земельные участки», стр. 294, т.123.

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Корректировка принята в размере 13,7%.

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 2022. Земельные участки», часть 2, стр.294, таблица 126

Усредненное значение корректировки описывает следующее уравнение:

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

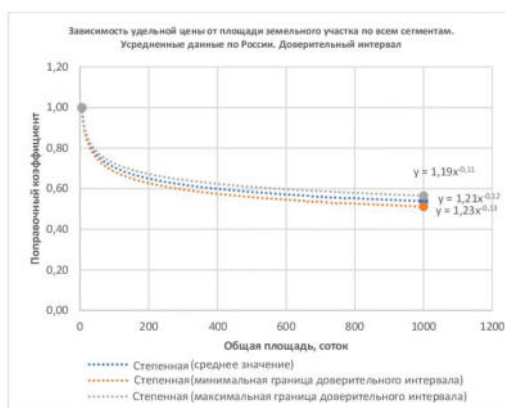
Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Графики зависимостей

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



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
Площадь, м ²	9734,00	4700,00	2500,00	3119,00	5662,00
Коэффициент	0,402	0,439	0,473	0,461	0,429
Корректировка на площадь		0,92	0,85	0,87	0,94

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

В качестве единицы сравнения для земельных участков традиционно используются единицы площади: 1 Га, 1 сотка или 1 м². Наиболее универсальной единицей сравнения является 1 м², что и будет далее принято для расчетов.

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

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

Расчет стоимости земельного участка под зданием

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с.Ичалово, ул.Гагарина, ЗУ 8А	Нижегородская область, Дивеевский мун.округ, с.Челатьма	Нижегородская область, Дивеевский мун.округ, с.Круглые Паны, п.Коврез	Нижегородская область, Дивеевский мун.округ, с.Суворово	Нижегородская область, Дивеевский мун.округ, с.Трудовое
Источник информации	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru (См. Приложение №3)
Дата информации		Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	-	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Стоимость земельного участка, руб.	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость 1 м ² , руб.	-	500 000,00	300 000,00	290 000,00	800 000,00
Площадь земельного участка, кв.м	9734,00	106,38	120,00	92,98	141,29
Возможность торга	-	4700,00	2500,00	3119,00	5662,00
Целевое назначение	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие коммуникаций	По границе	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Величина корректировки на торг	По границе	По границе	Нет	Нет	По границе
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	0,863	0,863	0,863	0,863
Величина корректировки на размер	-	91,81	103,56	80,24	121,94
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	0,92	0,85	0,87	0,94
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		84,13	87,97	70,00	114,26
Весовой коэффициент результата		818 900,37	856 330,13	681 352,17	1 112 202,03
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		0,250	0,250	0,250	0,250
		867 000,00			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составила: $C_{земли} = 867\ 000,00$ (Восемьюсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

10.3. Расчет сумма затрат на замещение объекта оценки (ПВС₂₀₂₃)

Для определения ПВС₂₀₂₃ использовался метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового объекта. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости нового строительства.

При расчете ПВС₂₀₂₃ оценщиком использовались следующие источники:

- сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) «Общественные здания 2016» разработанные ООО «Ко-Инвест», Москва. При определении стоимости нового строительства удельные базисные показатели стоимости принимаются для I территориального пояса и II климатического района;

- официально опубликованные индексы приведения цен от базисного уровня к уровню цен на дату оценки. Индексы цен представляют собой отношение стоимости строительной продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне.

При использовании справочника оценщика Ко-Инвест, сумма затрат на замещение рассматриваемых объектов недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВС_{2023} = УС_{16} \times VSL \times K_{\text{поправочный}} \times K_{\text{НДС}},$$

где:

$УС_{16}$ – стоимость единицы измерения в уровне цен 2016 г. (базисный стоимостной показатель);

VSL – количество единиц измерения у оцениваемого объекта (строительный объём в м³ (V); площадь в м² (S), длина в м (L)).

$K_{\text{поправочный}}$ – коэффициент учитывающий изменение цен строительства относительно базисного года.

$$K_{\text{поправочный}} = K_{\text{инфл}} \times K_{\text{рег}}$$

где:

$K_{\text{инфл}}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($K_{\text{инфл}}$) после 1 января 2016 г. рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = I_o / I_{16}$$

Где:

I_o и I_{16} – рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2016 г.

$I_{16} = 7,68$. Значение принято из письма Минстроя РФ №4688-ХМ/05 от 19.02.2016 «Рекомендуемые к применению в I квартале 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования». Приложение 4 к письму, стр.23. Индекс по экономике в целом.

Индексы изменения сметной стоимости
прочих работ и затрат к уровню цен по состоянию на 01.01.2000
на I квартал 2016 года

(без НДС)

№ п/п	Отрасли народного хозяйства и промышленности	Индексы на прочие работы и затраты
1	2	3
1	Экономика в целом	7,68
2	Электроэнергетика	8,42
3	Нефтедобывающая	6,62
4	Газовая	6,52
5	Угольная	8,65
6	Сланцевая	9,11
7	Торфяная	9,19
8	Черная металлургия	7,25

$I_o = 11,39$. Значение принято из письма Министра РФ №21491-ОГ/09 от 10.08.2023 «Рекомендуемые к применению в III квартале 2023 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования». Приложение 3 к письму, стр.52. Индекс по экономике в целом.

Индексы изменения сметной стоимости
прочих работ и затрат к уровню цен по состоянию на 01.01.2000
на III квартал 2023 года

(без НДС)

№ п/п	Отрасли народного хозяйства и промышленности	Индексы на прочие работы и затраты
1	2	3
1	Экономика в целом	11,39
2	Электроэнергетика	12,04
3	Нефтедобывающая	9,83
4	Газовая	9,67
5	Угольная	12,91
6	Сланцевая	13,57
7	Торфяная	13,68
8	Черная металлургия	10,80
9	Цветная металлургия	10,43
10	Нефтеперерабатывающая, химическая и нефтехимическая	14,25
11	Тяжелое, энергетическое и транспортное машиностроение	12,25

$K_{рег}$ – регионально-экономические поправки, которые позволяют выйти на уровень стоимости объектов в конкретном регионе (Нижегородской области) по отношению к базисной Московской области.

$$K_{рег} = P_{НО} / P_{МО}$$

Где:

$P_{НО}$ и $P_{МО}$ – региональные коэффициенты изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пуско-наладочных работ для Нижегородской и Московской области соответственно. Значения приняты из писем Министра РФ №60057-ИФ/09 от 29.09.2023 и №57002-ИФ/09 от 15.09.2023 «Рекомендуемые к применению в III квартале 2023 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости

проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования».

Для Нижегородской области (стр.17 письма №60057-ИФ/09 от 29.09.2023):

17

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
		Республика Марий Эл	Нижегородская область	Чувашская Республика	Пермский край	Удмуртская область		
Административные здания	Оплата труда	27,82 33,01	31,35 29,93	- -	- -	- -		
	Материалы, изделия и конструкции	7,32 7,31	7,22 8,17	- -	- -	- -		
	Эксплуатация машин и механизмов	11,81 11,23	12,31 12,22	- -	- -	- -		
	Оплата труда	27,82 33,01	31,35 29,93	- -	- -	- -		
Объекты образования	Детские сады	Материалы, изделия и конструкции	7,55 6,78	7,22 8,16	- -	- -	- -	
		Эксплуатация машин и механизмов	12,47 11,38	12,94 12,66	- -	- -	- -	
		Школы	Оплата труда	27,82 33,01	31,35 29,93	- -	- -	- -
			Материалы, изделия и конструкции	6,56 6,19	6,43 7,24	- -	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов		11,70 10,89	12,19 11,90	- -	- -	- -	
	Прочие		Оплата труда	27,82 33,01	31,35 29,93	- -	- -	- -
		Материалы, изделия и конструкции	7,22 6,59	6,96 7,85	- -	- -	- -	

Для Московской области (стр.2 письма №57002-ИФ/09 от 15.09.2023)

2

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства					
		Белгородская область	Липовская область	Московская область	Орловская область		
Прочие	Оплата труда	30,59 32,63	29,46 -	45,34 45,34	27,72 27,49		
	Материалы, изделия и конструкции	8,07 9,83	8,12 -	8,18 8,39	8,09 8,12		
	Эксплуатация машин и механизмов	11,31 10,93	11,16 -	13,55 13,99	10,88 10,40		
	Оплата труда	30,59 32,63	29,46 -	45,34 45,34	27,72 27,49		
Административные здания	Материалы, изделия и конструкции	7,20 7,15	7,22 -	7,27 7,46	7,18 7,11		
	Эксплуатация машин и механизмов	12,04 12,31	11,87 -	14,25 14,45	11,58 11,84		
	Объекты образования	Детские сады	Оплата труда	30,59 32,63	29,46 -	45,34 45,34	27,72 27,49
			Материалы, изделия и конструкции	7,55 8,52	7,50 -	7,37 7,59	7,52 7,72
Эксплуатация машин и механизмов			12,58 11,78	12,44 -	14,69 14,62	12,16 12,11	
Школы			Оплата труда	30,59 32,63	29,46 -	45,34 45,34	27,72 27,49
	Материалы, изделия и конструкции	6,59 8,31	6,65 -	6,69 6,77	6,60 6,82		
	Эксплуатация машин и механизмов	11,88 11,21	11,72 -	14,04 14,08	11,44 11,25		
	Прочие	Оплата труда	30,59 32,63	29,46 -	45,34 45,34	27,72 27,49	
Материалы, изделия и конструкции		7,23 8,46	7,22 -	7,13 7,31	7,21 7,43		
Эксплуатация машин и механизмов		12,32 11,57	12,17 -	14,44 14,39	11,89 11,78		

Расчет регионально-экономические поправки по группам объектов приведен ниже.

Элемент прямых затрат	$P_{НО}$	$P_{МО}$	$K_{рег}$ по элементам прямых затрат	$K_{рег}$ средние значение
Школы				
Оплата труда	31,35	45,34	0,691	0,840
Материалы изделия и конструкции	6,43	6,69	0,961	
Эксплуатация машин и механизмов	12,19	14,04	0,868	

Расчет поправочного коэффициента приведен ниже:

Для $K_{поправочный}$ от уровня 2016г.

Значения индексов	$K_{инфл}$		$K_{рег}$		$K_{поправочный}$ общее значение индекса
	I_0	I_{16}	$P_{Саров}$	$P_{МО}$	
	11,39	7,68			
	$K_{инфл} = 1,483$		$K_{рег} = 0,840$		

$K_{НДС}$ – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства налог на добавленную стоимость. При НДС равном 20%, $K_{НДС} = 1,20$.

Для определения стоимость единицы измерения в уровне цен 2016 г. ($УС_{16}$) был использован справочник «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области», ООО «Ко-Инвест», 2016г.

В справочных показателях стоимости, включенных в Ко-Инвест, который был использован в настоящем отчете, учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам сводного расчета стоимости, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

Для расчетов использовались табличные значения из Справочника КО-ИНВЕСТ 2016. «Общественные здания».

Объект: Школы (без спортивного и актового зала)

Для расчета использовалась следующая табличная информация:

Стр.238. Аналог ruO3.04.000.0239.

Фундаменты – бутовый/бутобетонный/деревянные.

Стены наружные с отделкой – деревянные/каркасно-засыпные

Внутренние стены и перегородки – деревянные.

Кровля – Деревянные стропила/обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы.

Полы – деревянные.

Отопление – печное.

Единица измерения – метр кубический

Стоимость объекта в целом, в ценах на 01.01.2016 года: 7 775,00 руб.

ШКОЛЫ (БЕЗ СПОРТИВНОГО И АКТОВОГО ЗАЛОВ)													Разной этажности • Высота, м: 4,4		КС-7					
ОПИСАНИЕ:													ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные				ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные			
С центральным отоплением от внешних источников теплоснабжения или с печным отоплением													КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы				ПОЛЫ — Деревянные			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.04.000.0239	Этажность: 1 Количество этажей: 1 В графе «Прочие инженерные системы» учтено печное отопление												*1000		Еслож	руб. на 1 м ³	7 775			
ruO3.04.000.0240	Этажность: 2 Количество этажей: 2												*3000		Еслож	руб. на 1 м ³	6 580			
ruO3.04.000.0241	Этажность: 3 Количество этажей: 3												*3000		Еслож	руб. на 1 м ³	6 390			
	ФУНДАМЕНТЫ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ	ПЕРЕГОРОДКИ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ	ВЕНТИЛЯЦИЯ	ВОЗДУШНО-ТЕПЛОВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОКОВЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.04.000.0239	932,70 12,00%		1010,30 12,99%	468,17 6,02%	1010,30 12,99%	623,00 8,01%		932,70 12,00%	777,86 10,00%	777,86 10,00%	386,92 4,98%	69,58 0,89%		216,77 2,79%	131,51 1,69%	437,36 5,63%	7775,04 100,00%			
ruO3.04.000.0240	526,46 8,00%		986,98 12,00%	394,94 6,00%	855,46 13,00%	526,46 8,00%		789,51 12,00%	658,00 10,00%	658,00 10,00%	328,99 5,00%	189,82 2,88%		185,81 2,82%	112,21 1,71%	367,70 5,59%	6580,32 100,00%			
ruO3.04.000.0241	383,27 6,00%		956,02 14,96%	383,27 6,00%	766,20 11,99%	510,79 7,99%		828,13 12,96%	638,68 10,00%	638,68 10,00%	383,27 6,00%	255,40 4,00%		174,15 2,73%	88,89 1,39%	383,16 6,00%	6389,93 100,00%			

Для расчетов необходимо внести корректировку на разницу в строительных объемах между объектом оценки и табличным аналогом.

Корректировка рассчитана по информации из справочника оценщика «Общественные здания 2016», стр.27:

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Расчет корректировки проведен ниже:

Отношение между строительным объемом объекта оценки (V_0) и табличным аналогом ($V_{спр}$) составляет: $1471 / 1000 = 1,471$. Следовательно, корректировка составляет 0,87. $K_0 = 0,87$.

Расчет суммы затрат на замещение для здания.

Параметр	Обозначение	Значение
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	7 775,00
Коэффициент изменения цен	$K_{поправочный}$	1,246
Корректировка на разницу в строительных объемах	K_0	0,87
Количество единиц	Строительный объем, V , m^3	1471,0
Учет НДС	$K_{НДС}$	1,2
Сумма затрат на замещение на 2023., руб.	$ПВС_{2023}$	14 879 738,17

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на ноябрь 2023г.:

$$ПВС_{2023} = 14\ 879\ 738,17 \text{ рублей.}$$

10.4. Расчет совокупного износа.

Формула для расчета совокупного износа имеет следующий вид:

$$K_{общ} = 1 - (1 - K_f) \times (1 - K_{функц}) \times (1 - K_в),$$

где:

K_f – коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства;

$K_{функц}$ – коэффициент функционального устаревания;

$K_в$ – коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

- по отношению фактического срока службы элементов объекта к нормативному сроку службы;
- визуальным контролем с применением методических материалов.

Объект оценки обладает физическим износом, который будет рассчитан ниже.

Функциональное устаревание отражает несоответствие элементов объекта современным требованиям (функциональные недостатки, создающие неудобства при наиболее эффективном использовании объекта и потери доходов по сравнению с объектами более современной конструкции). Функциональным устареванием может обладать даже вновь построенный объект в результате несоответствий или недостатков. В данном случае здание не имеет функционального устаревания. $K_{\text{функц}} = 0$.

Внешнее (экономическое) устаревание может быть вызвано внешними по отношению к объекту отрицательными факторами. Иногда его называют устареванием по местоположению или устареванием из-за окружающей среды. В данном случае здание не имеет внешнего устаревания. $K_{\text{в}} = 0$.

Таким образом, формула для расчета совокупного износа имеет вид:

$$K_{\text{общ}} = K_{\text{ф}}, \quad [2]$$

Расчет физического износа.

В рамках настоящего отчета физический износ определен по экспертной шкале⁷.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость¹⁹

Таблица 58

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Общее состояние здания определено как «неудовлетворительное», здание нуждается в проведении капитального ремонта основных конструктивных элементов. Износ определен в размере 50%. $K_{\text{ф}} = 50\%$.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

В пункте 10.1 настоящего отчета была определена методика расчета рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с методикой, описанной в пункте 10.1, для определения рыночной стоимости необходимо было провести расчеты затрат на замещение (восстановительную стоимость) объекта оценки и его совокупного износа, что было сделано выше.

⁷ «Справочник оценщика. Жилые дома 2022», стр. 156, таблица 58.

Для расчета используются следующие данные:

<i>Параметр</i>	<i>Значение</i>
Материал стен	Дерево
Этажность	1
Совокупный износ	50%
Строительный объем	До 1500 м ³ (490,20 м ² × 3,0 м. = 1 471 м ³)
Восстановительная стоимость	14 879 738,17 рублей
Код по методике СН 436-72	2-1-3г
Норма выхода материалов	3,66%
Рыночная стоимость здания	545 000,00 рублей
Рыночная стоимость земельного участка	876 000,00 рублей
Рыночная стоимость объекта оценки	1 412 000,00 рублей

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, с учетом допустимого округления, составляет:

1 412 000,00 (Один миллион четыреста двенадцать тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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 оценки применялась методика, основанная только на одном подходе - затратном, поэтому, в рамках настоящего отчета, согласования не требуется.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район,
Сельское поселение Верякушский сельсовет, село Ичалово,
улица Гагарина, здание 8А
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

1 412 000,00 (Один миллион четыреста двенадцать тысяч) рублей,

В том числе:

стоимость здания – 545 000,00 (Пятьсот сорок пять тысяч) рублей

стоимость земельного участка – 867 000,00 (Восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 19.09.2023г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2023г. (на земельный участок)
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. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г.
24. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2022 г.
25. Справочник «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ, Москва, 2016г.
26. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
27. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
28. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
29. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
30. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru, <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020372-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Благову Владимиру Викторовичу

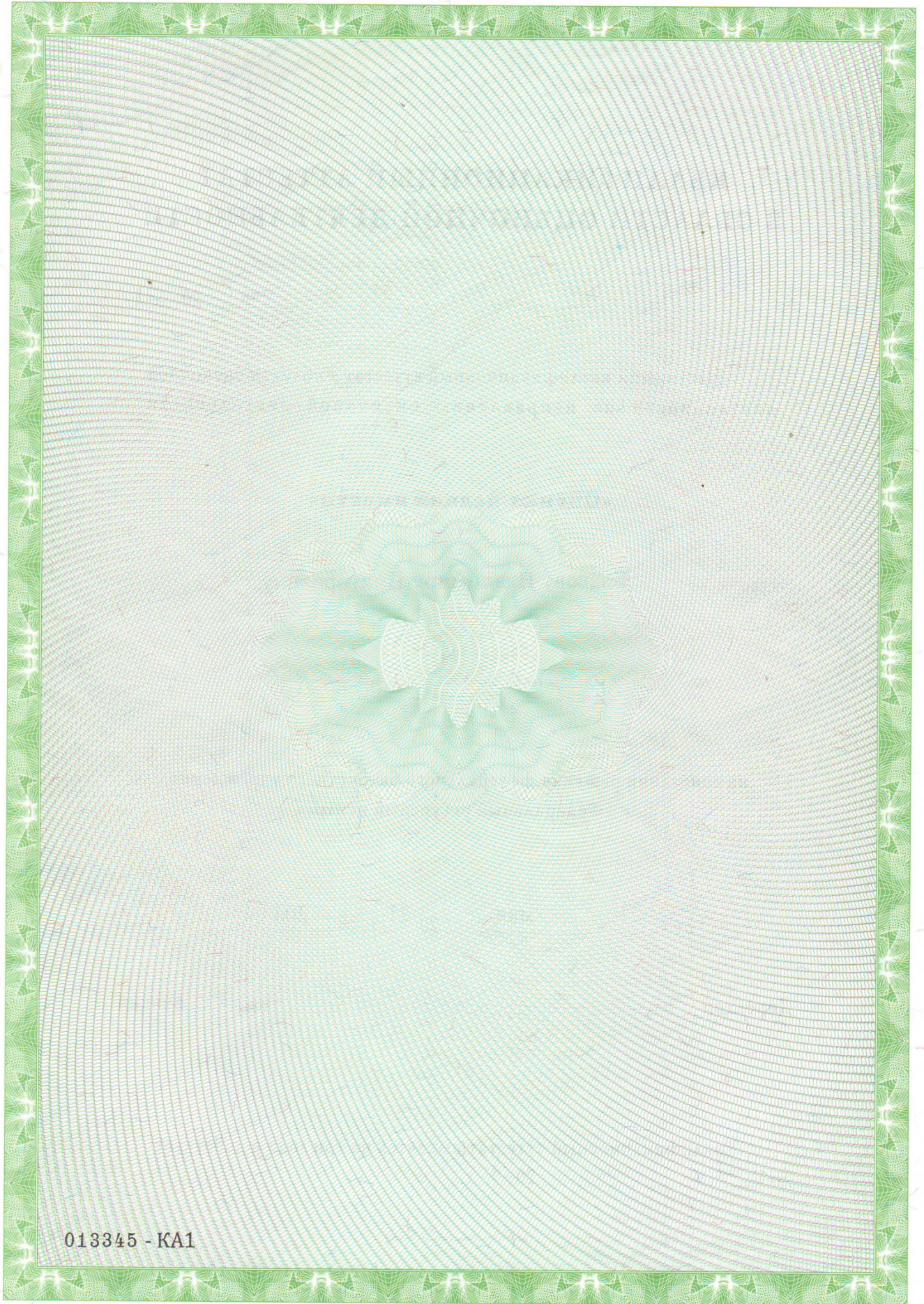
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

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

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



013345 - KA1

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

г. Саров

«19» октября 2023 г.

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ Благоев 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 

<p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p> <p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p> <p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p> <p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p> <p>ПРИЛОЖЕНИЯ:</p>	<p>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.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <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. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем 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@aifastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б.</p> <p>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.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p> <p>Российская Федерация</p> <p>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.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p> <p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
--	---

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

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

/Бахарева Е.Н./
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

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

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



Благов В.В./

Договор первичный, перезаключение Договора №: 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

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая

(выдана по членству в саморегулируемой организации оценщиков)

организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

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

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан Благовой Людмиле Дмитриевне

в том, что она (а) с 22 февраля 2002 г. по 31 мая 2002 г. прошла (а) профессиональную переподготовку по Направлением в сфере деятельности по повышению квалификации и переподготовке руководителей кадров (МКОС НКЯСУ) по программе «Профессиональная оценка и аккредитация объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная комиссия решением от 10.06.2002 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Благовой Людмилы Дмитриевны на занятие профессиональной деятельностью в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

(Подпись)



Издано в г. Новосибирск от 2002 г.

ДПФ Р/000001/0001

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 718

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 8 4

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижегород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)
Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

за время обучения сдана(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



Ректор

А.О. Грудинский

Секретарь

И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	19.09.2023
Регистрационный номер	****_***/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	19.09.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	19.09.2023

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановления на учет/ регистрации	06.07.2011 0:00:00
Кадастровый номер	52:55:0010006:289
Номер кадастрового квартала	52:55:0010006
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 02736, 01, Инвентарный номер, 2736, 02, Условный номер, 52-52-03/042/2007-172
Площадь, в кв. метрах	490.2
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение здания	204001000000, Нежилое
Наименование здания	НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ
Год завершения строительства	1934
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Верякушский сельсовет, село Ичалово, улица Гагарина, здание 8А
Кадастровая стоимость	3098882.63

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановления на учет/ регистрации	10.08.2007 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001005000000, Оперативное управление
Номер регистрации вещного права	52-52-03/042/2007-173
Сведения о правообладателе	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИЧАЛОВСКАЯ ОСНОВНАЯ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА 5216004462, 1025202206787
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановления на учет/ регистрации	10.08.2007 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	52-52-03/042/2007-172
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"


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:


Раздел 1 Лист 1	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
09.11.2023г.	
Кадастровый номер:	52:55:0010011:381
Номер кадастрового квартала:	52:55:0010011
Дата присвоения кадастрового номера:	08.11.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельское поселение Веракушский сельсовет, село Ичалово ул.Г.агарина земельный участок 8А
Площадь, м2:	9734 +/- 34.5
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:55:0010006:289
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области

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


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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.11.2023г.			
Кадастровый номер: 52:55:0010011:381			

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0010011:381-52/147/2023-1 09.11.2023 18:09:48
3	Документы-основания	3.1	п.3 ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ДИВЕЕВСКОГО РАЙОНА, № 205, выдан 28.05.2007, КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ ДИВЕЕВСКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B805687401C838283576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.11.2023г.			
Кадастровый номер: 52:55:0010011:381			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		
Сертификат: 00B056B7401CB38D23B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.11.2023г.			
Кадастровый номер: 52:55:0010011:381			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B805687401CB382028376A5DC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

В Сергеевката
008805687401СВЭЭ02083766СРС8425108
Федеральная служба государственной статистики
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН И ПАРТНЕРСТВО
Достоинств: 13.09.2024 12:19:00
организации:
индивидуальн ИП: Казимейство Россия
ОГРН:

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Предложения по земельным участкам

Аналог 1.


https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._izhs_2131636680

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

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

Участок 47 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



500 000 ₽
10 638 ₽ за сотку

8 933 110-79-08


Светлана
Агентство
На Avito с сентября 2015
Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
СВЕТЛАНА

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

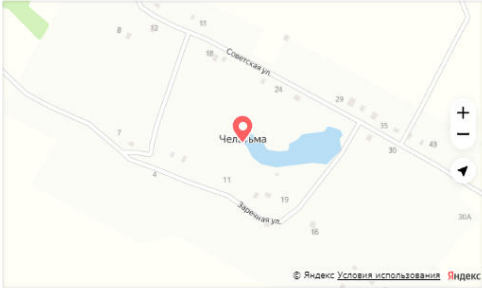
Об участке

Площадь: 47 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Челатьма

Скрыть карту



Описание

Земля в собственности. Документы готовы.

№ 2131636680 · 22 октября в 10:54 · 642 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

Аналог 2

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2404783308

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

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

Участок 25 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

300 000 ₽
12 000 ₽ за сотку

8 986 740-38-33

Анна Боженцева
Частное лицо
На Авито с декабря 2020

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке
Площадь: 25 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, пос. Коврез

Описание
Продам земельный участок для личного пользования 25 сот.поселение Коврез.дорога асфальт кругом лес.

№ 2404783308 · 16 октября в 14:22 · 273 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

Аналог 3

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot_izhs_1783361228

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

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

Участок 31 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

290 000 ₽
9 355 ₽ за сотку
или предложите свою цену
решая задачу
Эквайринг 0% в Альфа-Банке
Подробнее

8 912 711-34-72

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продаете? Орг.уместен?
Когда можно посмотреть?

Хозяин
Агентство
На Авито с февраля 2012

29 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке
Площадь: 31 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Глуховский сельсовет, с. Суворово

Описание
Продаётся земля под постройку в с. Суворово, ул. Старая Заовражная 70, место хорошее, храм 50 метров, площадь участка 3119 м2. Торг. Межевание нет времени сделать, отдам за 200 тыс без него.

№ 1783361228 · 13 августа в 14:18 · 894 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

Аналог 4



https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot_izhs_2149172621

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Серов

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

Участок 56 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



800 000 ₽
14 286 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 749-70-14

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместен? Когда можно посмотреть?

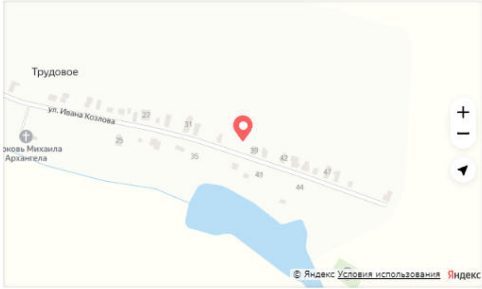
V1 Частное лицо
На Авито с сентября 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 56 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Трудовое, ул. Ивана Козлова [Скрыть карту](#)



Описание
Продам участок под ИЖС. Асфальтированная дорога, электричество, вода. Рядом пруд. ТОРГ УМЕСТЕН.
к. н. 52:55:0040005:171

№ 2149172621 · 18 октября в 13:01 · 240 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Реклама

Браузер для организаций

Безопасный браузер
Для крупного и малого бизнеса


Скачать

РЕКЛАМА РЕКЛАМОДАТЕЛЬ: ООО «ЯНДЕКС», ИНН 7736207543 browser.yandex.ru

Реклама

СБЕР

Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн
Получите 1000 бонусов



sberbank.com