



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта недвижимости-
жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,
с.Глухово, ул.Карла Маркса, д.56.

№ 090223/01



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

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

Дата оценки: 08 февраля 2023г.

Дата составления отчета: 09 февраля 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 РЫНКА.....	20
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2022г.....	20
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	22
7.3.	Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	23
7.4.	Выводы по анализу рынка недвижимости.....	26
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	27
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
10.1.	Методика затратного подхода.....	31
10.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка ($C_{земли}$).....	33
10.3.	Расчет сумма затрат на замещение объекта оценки ($ПВС_{2023}$).....	38
10.4.	Расчет совокупного износа.....	42
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	43
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	44
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	44
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	45
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	46
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	54
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	58

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №09-23 от 08 февраля 2023г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Глухово, ул.Карла Маркса, д.56.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 08.02.2023 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 08 февраля 2023 года составляет¹:**

68 200,00 (Шестьдесят восемь тысяч двести) рублей,

В том числе:

стоимость жилого дома – 13 200,00 (Тринадцать тысяч двести) рублей;

стоимость земельного участка – 55 000,00 (Пятьдесят пять тысяч) рублей.

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

Отчет составлен на 61 странице.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС и всех сопутствующих налогов.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Объект оценки	Объект недвижимости: жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Глухово, ул.Карла Маркса, д.56.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №09-23 от 08 февраля 2023г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилой дом Кадастровый номер – 52:55:0050003:1010 Материал стен – дерево (бревна) Материал перекрытий – дерево. Год постройки – 1950 Общий метраж – 18 м ² . Состояние здания – неудовлетворительное, аварийное. Коммуникации - отключены. Земельный участок. Кадастровый номер – 52:55:0050003:1012 Вид разрешенного индивидуальное жилищное строительство. Площадь участка: 400 м ² .
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 зарегистрированы
Дата определения стоимости	08 февраля 2023 года
Дата составления отчета	09 февраля 2023 года
Дата осмотра	08 февраля 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» №№1-3, №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	68 200,00 руб.
Результат, полученный Сравнительным подходом	Не применялся
Результат, полученный Доходным подходом	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	68 200,00 рублей

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №09-23 от 08 февраля 2023г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку.

Параметр	Значение
<i>Объект оценки</i>	Объект недвижимости: жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.Глухово, ул.Карла Маркса, д.56.
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</i>	Жилой дом Кадастровый номер – 52:55:0050003:1010 Материал стен – дерево (бревна) Материал перекрытий – дерево. Год постройки – 1950 Общий метраж – 18 м ² . Состояние здания – неудовлетворительное, аварийное. Коммуникации - отключены. Земельный участок. Кадастровый номер – 52:55:0050003:1012 Вид разрешенного индивидуальное жилищное строительство. Площадь участка: 400 м ² .
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Жилой дом (деревянный, сруб, 1 этаж, кадастровый номер – 52:55:0050003:1010, общая площадь 18 м ²) 2. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:55:0050003:1012, общая площадь 400 м ²)
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.01.2023г. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 13.01.2023г.
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	Права на объекты оценки: собственность. Вид оцениваемого права: право собственности. Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
<i>Инвентарный номер</i>	Нет информации
<i>Остаточная стоимость объекта на дату оценки.</i>	0,00 руб.
<i>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</i>	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 08.02.2023г.
<i>Цель оценки</i>	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<i>Предпосылки стоимости</i>	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая) 2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 3 Дата оценки – 08.02.2023г. 4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование) 5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях

Параметр	Значение
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</i>	Право собственности (без учета обременений)
<i>Ограничения в отношении источников информации и объема исследования</i>	Отсутствуют
<i>Особенности проведения осмотра объекта оценки</i>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
<i>Форма составления отчета об оценке</i>	На бумажном и электронном носителе
<i>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии)
<i>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</i>	Отсутствуют
<i>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</i>	<p>В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>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.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная
<i>Дата оценки</i>	08.02.2023
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	08.02.2023
<i>Дата составления отчета</i>	09.02.2023
<i>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</i>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</i>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<i>Специальные допущения</i>	Отсутствуют
<i>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые

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

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке –090223/01

Дата составления отчета об оценке – 09.02.2022 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	
Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области 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) № 54085/776/500006/22, выданный организацией: АО "Альфастрахование". Период страхования с 26.10.2022 по 26.10.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 020372-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	нет
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 20 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9. Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит от произведенных расчетов и заключениями, а так же не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
4. Использованные 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, http://sarov-exp.ru/analitika), 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-2021. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2021 г. Справочник «Жилые дома. 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. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.01.2023г.
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 13.01.2023г.

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 - процесс решения задачи по определению стоимости объекта оценки, в котором различные физические, экономические, временные, социологические и экологические факторы анализируются и учитываются по отношению к оцениваемому объекту. В отношении недвижимого имущества – это оценка стоимости полных или частичных прав на него, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении недвижимого имущества с учетом всех факторов (обстоятельств), влияющих на представление о его ценности для субъектов реального рынка (или зон, где влияние рынка ограничено) на дату определения стоимости.

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 - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

Срок экспозиции объекта оценки (маркетинговое время) – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

² Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ – 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) – 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 – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

- рынок является открытым, то есть отсутствуют какие-либо серьезные препятствия финансового, правового, технологического и иного характера для появления на рынке новых покупателей и продавцов;

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

5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.2 настоящего отчета.

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

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

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, изъятые 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.

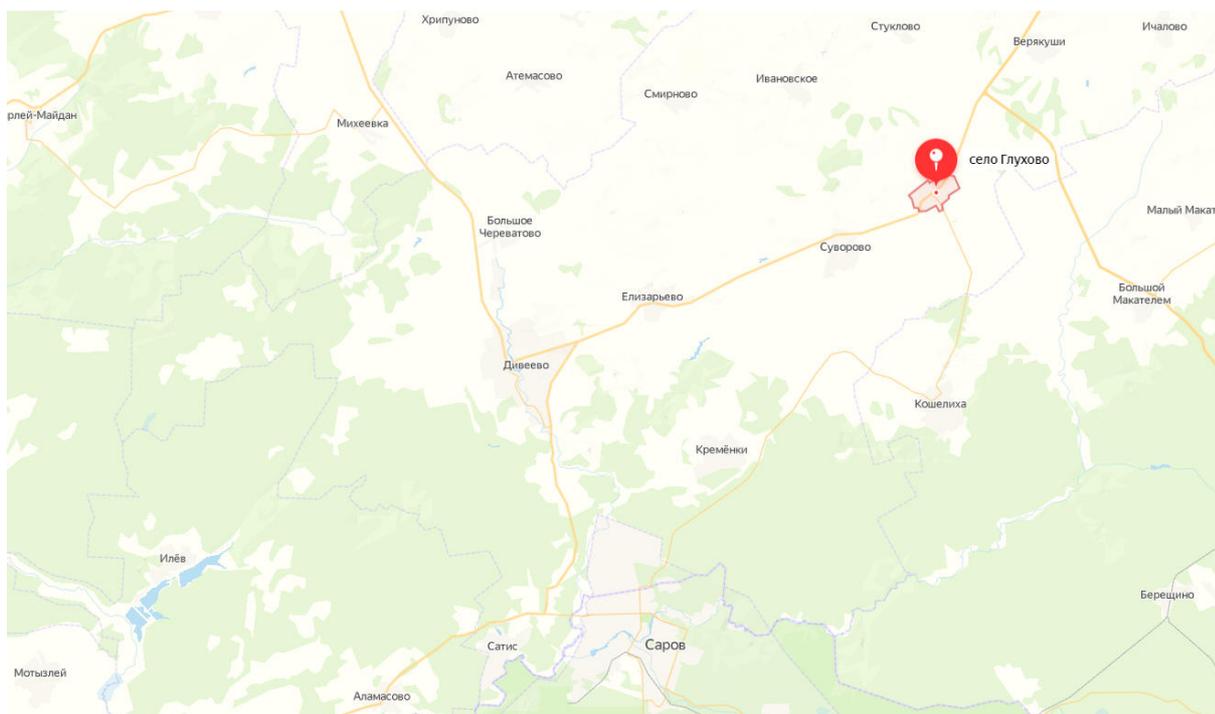
5.4. Выбор вида стоимости

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.

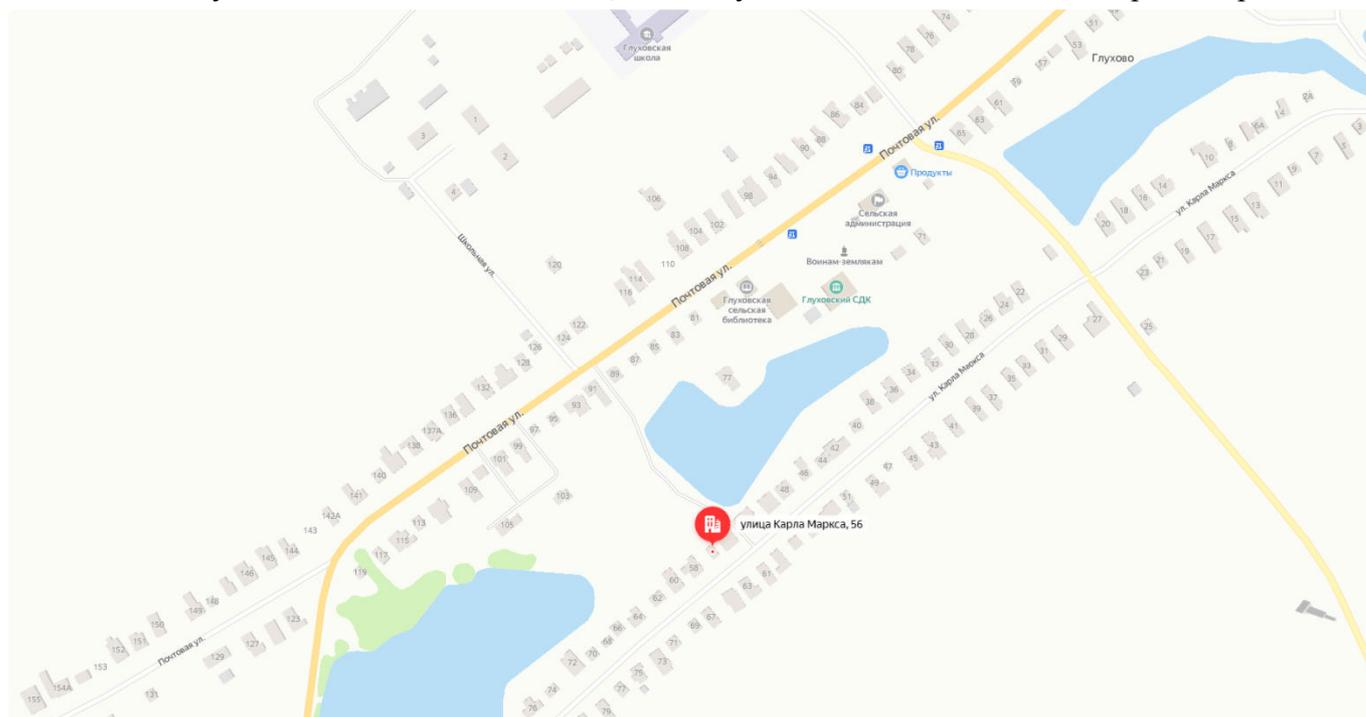


Оцениваемый объект - жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, село Глухово, ул.Карла Маркса, д.56

Глу́хово — село в Дивеевском районе Нижегородской области, административный центр Глуховского сельсовета. Село расположено на дороге, соединяющей город Арзамас и село Дивеево. Так же автодорога хорошего качества связывает село Глухово с городом Саров.

Местное население села Глухово составляет около 600 человек. Основное занятие – сельское хозяйство, а так же работа на предприятиях города Саров и села Дивеево.

В селе Глухово довольно много домов, используемых как дачи жителями города Саров.



Расположение объекта оценки

Улица Карла Маркса находится параллельно главной улице села – ул.Почтовая.

Улица Карла Маркса застроена в индивидуальными домами. В основном деревянными, одноэтажными

Покрытие дороги улицы Карла Маркса – асфальтовое, удовлетворительного качества.

Окружающие строения – схожие по конструкции индивидуальные деревянные и кирпичные дома. Инфраструктура микрорайона развита хорошо. На небольшом удалении имеются различные магазины, детский сад, дом культуры.

Местность, на которой расположен объект оценки, имеет сильный уклон в северо-западном направлении



Ул.Карла Маркса



Ул.Карла Маркса

6.2. Описание объекта оценки

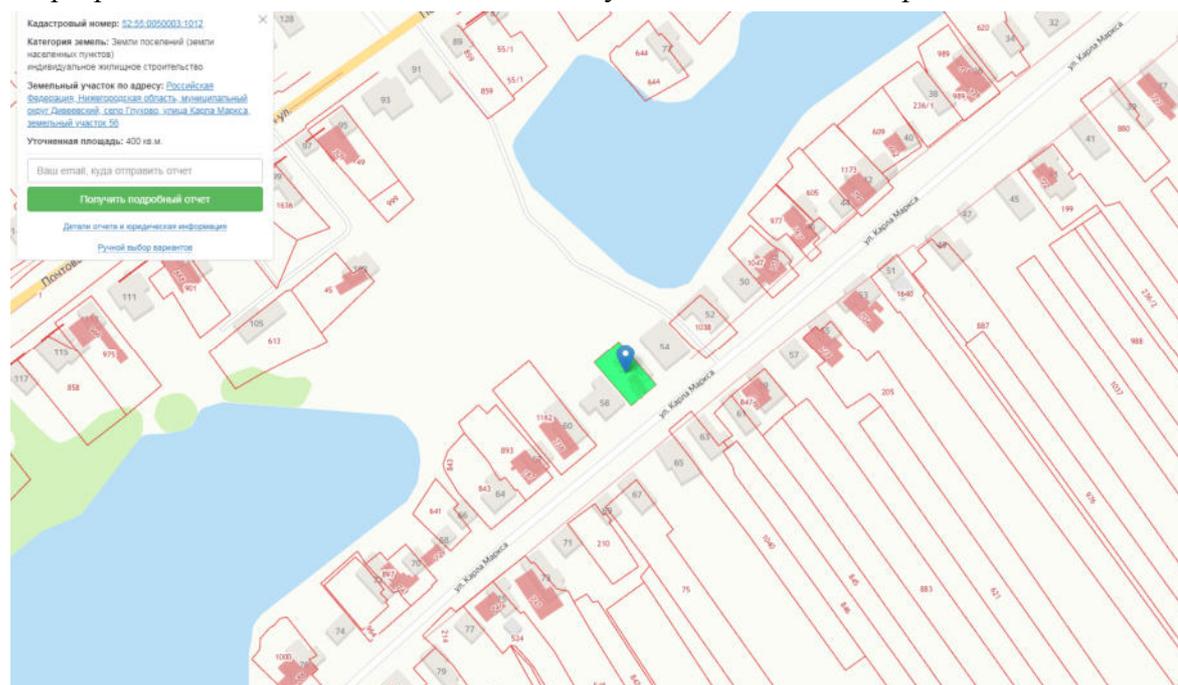
Объектом оценки является жилой дом с земельным участком.

Земельный участок имеет площадь 400 м².

Кадастровый номер – 52:55:0050003:1010

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство.



Участок на кадастровой карте.

Участок имеет форму, близкую к прямоугольной. Участок ровный. Имеет сильный уклон в северо-западном направлении. На участке кроме жилого дома других надворных построек нет. Имеются коммуникации: электричество (отключено). Другие коммуникации (газоснабжение, водоснабжение) проходят по границе участка.

Жилой дом – старое здание, постройки 1950 года.

Здание представляет собой сруб. Перекрытия деревянные, кровля – кровельное железо.

Общая площадь дома – 18 м².

Отопление дома печное. Имелось электроснабжение, отключено на дату оценки.

Окна деревянные створные. Двери деревянные.

Здание находится в аварийном состоянии. Фундаменты провалены, искривление стен.

Прогнили нижние венцы стен. Оконные и дверные приборы частично утрачены или неисправны.

Стены обильно поражены гнилью. Кровля протекает.

Полы в доме имеют ощутимую зыбкость.

Восстановление дома экономически не целесообразно, эксплуатация опасна.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Год постройки	Количество этажей	Площадь, кв.м.	Высота, м	Стр. объем, м3	Состояние	Описание конструктивных элементов здания										Налич. сантех. и эл/тех. устр.								
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Э.освещение	Отопление	Газоснабжение	Канализация	Вентиляция	Водопровод	Радио	Телевидение		
1	Жилой дом	1950	1	18,0	2,3	50,0	Аварийное	Бутовые	Деревянные, рубленые	Деревянные	Деревянные,	Кровельное железо	Дощатые	Деревянные, створные	Деревянные	-	-	Печное	+	-	-	-	-	-	-	-

Общее состояние дома оценено как «аварийное». Физический износ дома, с учетом состояния, определен по шкале экспертных оценок в размере более 60%.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа.⁴

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

⁴ «Справочник оценщика недвижимости 2021. Жилые дома». Стр. 158, таблица 59.

Предоставленные Заказчиком документы представлены в приложении №2 к настоящему отчету.

Фотографии объекта представлены ниже.



Общий вид дома



Общий вид дома



Общий вид дома



Общий вид дома

Внутренние помещения.





Инвентарный номер: 000000000710

Балансовая стоимость дома: 287 131,50 руб.

Остаточная стоимость: 0,00 руб.

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2022г.⁵

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2022г. по сравнению с январем-ноябрем 2021г. составил 99,5%, в ноябре 2022г. по сравнению с ноябрем 2021г. составил 95,2%, в ноябре 2022г. по сравнению с октябрём 2022г. – 103,0%.

Сельское хозяйство

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2022 г., по расчётам, намолочено 1773,7 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (включая кукурузу, в первоначально-оприходованном весе), накопано 640,6 тыс. тонн картофеля, собрано 148,6 тыс. тонн овощей открытого и защищённого грунта. В текущем году зерновых и зернобобовых культур намолочено на 43,0% больше уровня предыдущего года. Картофеля произведено на 14,1% больше, овощей – на 2,3% меньше. Основная часть зерновых и зернобобовых культур (80,9%) выращена в сельскохозяйственных организациях, большая часть картофеля в сельскохозяйственных организациях (42,6%) и хозяйствах населения (36,8%), овощей – в хозяйствах населения (75,9%).

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,1%, поголовье коров снизилось на 2,4%, поголовье свиней увеличилось на 56,3%, поголовье овец и коз выросло на 10,8%, численность птицы увеличилась на 2,8%.

В сельскохозяйственных организациях в январе - ноябре 2022 г. по сравнению с аналогичной датой 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 0,3%, производство молока выросло на 4,2%, производство яиц сократилось на 4,4%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе – ноябре 2022 г. составили 6664 килограмма (в январе - ноябре 2021 г. – 6291 килограмм), яйценоскость кур - несушек – 283 шт. яиц (278 шт. яиц).

⁵ <http://nizhstat.gks.ru/>

В ноябре 2022 года в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция увеличения удельного веса производства мяса свиней и птицы, при этом сократилась доля мяса крупного рогатого скота по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Строительство.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в мае 2022 г. составил 25622,1 млн рублей, или 183,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае – 78787,9 млн рублей, или 131,4%.

Жилищное строительство. В мае 2022 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 395 домов на 1142 квартиры общей площадью 102,5 тыс. кв. метров, в январе-мае – 3458 домов на 7542 квартиры общей площадью 753,9 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-мае 2022 г. построено 3388 домов общей площадью 545,7 тыс. кв. метров.

Оптовая торговля

В октябре 2022г. оборот оптовой торговли составил 178,7 млрд.рублей, или 72,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 81318.5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 90.5 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе - октябре 2022 г. – 791080.5 млн. рублей или 95.0%.

В октябре 2022 года оборот розничной торговли на 96.4 % формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков составила 3.6 % (в октябре 2021 г. - 97.0% и 3.0% соответственно, оперативные данные).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в октябре 2022 г. составил 51.5 %, непродовольственных товаров – 48.5 %. (в октябре 2021 г. – 49.2 % и 50.8 % соответственно, оперативные данные).

Потребительские цены

По Нижегородской области в ноябре 2022 года индекс потребительских цен на товары и услуги по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,08%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 110,88% (в ноябре 2021 г. – 101,24%, по сравнению с декабрем 2020 г. – 107,88%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на товары, предназначенные для реализации на внутренний рынок) по Нижегородской области в ноябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 99,2%, по сравнению с декабрем 2021 года – 110,0% (в ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем – 100,9%, по сравнению с декабрем 2020 г. – 123,2%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в ноябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем составил по Нижегородской области 100,0%, по сравнению с декабрем 2021 года – 139,1% (в ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем -100,0%, по сравнению с декабрем 2020 г. – 90,4%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в октябре 2022 г. составила 45794,9 рубля и по сравнению с октябрём 2021 г. выросла на 14,0%.

Суммарная задолженность по заработной плате работающих на предприятиях и в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по обследуемым видам деятельности по состоянию на 1 декабря 2022 года составила 410 тыс. руб. по сравнению с 1 ноября 2022 г не изменилась.

Из общего числа предприятий и организаций по кругу наблюдаемых видов деятельности задолженность по заработной плате имеет 1 предприятие.

Среднесписочная численность работающих по полному кругу организаций в январе-октябре 2022 года составила 1132,9 тыс. человек, в том числе на предприятиях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, – 783,3 тыс. человек и по сравнению с соответствующим периодом 2021 года уменьшилась, соответственно, на 15,6 тыс. человек и 13,5 тыс. человек.

Безработица. На конец октября 2022 года в органах службы занятости населения, по данным Управления по труду и занятости, состояли на регистрационном учёте 9,2 тыс. граждан, из них 7,4 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 6,0 тыс. человек (80,7%) получали пособие по безработице.

Общая численность безработных области, рассчитанная по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, составила в среднем за август-октябрь 2022 г. 74,4 тыс. человек, уровень общей безработицы – 4,3 процента (в целях повышения представительности данных об участии в рабочей силе показатели безработицы приводятся в среднем за три последних месяца).

В октябре 2022 года при содействии Управления по труду и занятости трудоустроено 2,0 тыс. человек. К концу октября нагрузка незанятого населения, состоящего на учете, на одну заявленную вакансию составила 0,15 человека.

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 ноября 2022 года составил 0,43 процента.

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области находится в кризисе. Реальный уровень жизни населения снижается на протяжении нескольких лет.

В этих условиях вложения в капитальные объекты недвижимости (например, инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы и т.д.) носят минимально необходимый объем для поддержания эксплуатационных характеристик объектов.

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, а так же в условия пандемии, экономика Нижегородской области находится в кризисе. Реальный уровень жизни населения снижается на протяжении нескольких лет.

В этих условиях вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы и т.д.) носят минимально необходимый объем для поддержания эксплуатационных характеристик объектов.

7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки является недвижимого имущества. Поскольку объектом недвижимости является жилой дом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки может быть определен как продажа жилой недвижимости (дома, коттеджи, дачи) недвижимости.

7.3. Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области

Рынок земельных участков.

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

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

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

Дивеево основано в середине XVI в. Первый владелец сельца — татарский мурза князь Дивей, получивший землю от Ивана Грозного. С конца XVIII века Дивеево — село. Здесь построена деревянная, затем каменная церковь в честь Казанской Божьей Матери. При церкви создана женская община под духовным руководством старцев Саровской обители. В 1825-1833гг. 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.roszem.ru>, наиболее высокие цены наблюдаются в первой группе. Так, в с. Дивеево диапазон цен за участки под индивидуальное жилищное строительство на октябрь 2021 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 отдельной перспективе). Наличие удобных

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 «Татiana» (Нижегородская область, с.Дивеево, ул.Арзамасская, д.49, офис №3, т. 8(915)9540743, 8(910)3801751, 8(910)1339129).

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

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

Для рынка земельных участков поселка Сатис достоверно все сказанное выше. Так же следует добавить, что жители города Саров рассматривают жилую недвижимость в п.Сатис как альтернативу для покупки жилья в г.Саров, где жилая недвижимость очень дорога. Это привело к тому, что в течении 2012-2017 года недвижимость в п.Сатис значительно подорожала. Особенно это заметно по земельным участкам, где рост составил в некоторых случаях до 300%. На протяжении 2019-2021 годов стоимость земельных участков в поселке Сатис оставалась практически неизменной.

Рынок жилых домов.

Рынок жилой недвижимости в Дивеевском районе достаточно хорошо развит. Основное количество сделок купли-продажи с жилой недвижимостью происходит в селе Дивеево. На рынке недвижимости в качестве продавцов и покупателей присутствуют как физические, так и юридические лица. В селе Дивеево действует несколько агентств недвижимости, которые занимаются оформлением сделок купли – продажи объектов недвижимости, а так же предлагают недвижимость в аренду на короткие сроки для приезжающих в село Дивеево.

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

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

Рынок жилых домов на территории поселка Сатис наиболее интересен жителям города Саров (так же как и земельные участки). Если ранее в 2012-2016 годах жилые дома рассматривались жителями города Саров как более дешевая альтернатива жилью в городе. В этой связи хорошим спросом пользовались недорогие деревянные дома 60-70х годов постройки XX века.

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

Главными ценообразующими факторами для жилых домов являются⁷:

⁷ АН «Квадратный метр» т.6-36-18, АН «Саровский центр недвижимости» т.3-03-70, АН «СЦУ» т.3-10-53

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

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

7.4. Выводы по анализу рынка недвижимости.

Рынок жилой недвижимости и земельных участков в поселке Сатис достаточно хорошо развит. На дату оценки наблюдается повышение спроса на современные комфортабельнее дома. На старые деревянные дома спрос устойчиво невысокий. Оценщик прогнозирует в 2022 году небольшой рост цен как на земельные участки, так и на новые жилые дома.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

В данном отчете целью анализа НЭИ является использование собственности при наличии существующих улучшений. В соответствии с заданием на оценку, стоимость земельного участка 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 – жилой дом. Для объекта оценки возможны два варианта использования – по своему прямому назначению, либо альтернативному – как материалы, пригодные для дальнейшего использования после демонтажа объекта оценки. Жилой дом старой конструкции, деревянный, находится в аварийном состоянии. Восстановление дома экономически не целесообразно. Следовательно, наилучшим использованием объекта оценки является альтернативное использование: как материалов, доступных к повторному использованию (продаже) после демонтажа сооружения.

Наилучшее использование земельного участка – как свободное от зданий и строений, с последующим использованием под индивидуальную жилую застройку.

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.

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. Однако сравнительный подход будет использоваться для расчета рыночной стоимости земельного участка.

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;

$K_{функц}$ – 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.

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 ($C_{земли}$)

Расчет стоимости земельного участка проведен с использованием сравнительного подхода.

Сооружение расположено на земельном участке общей площадью 400,0 м² (кадастровый номер 52:55:0050003:1012).

В самом селе Глухово нет на продажу свободных от застройки земельных участков, поэтому для расчетов была использована информация о предложении к продаже земельных участков в соседних населенных пунктах. Главный критерий выбора аналогов – отсутствие построек на участке.

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

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

Корректировка на торг. Корректировка принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочник оценщика 2020. Земельные участки», стр. 239, т.117.

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

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

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 статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка⁸.

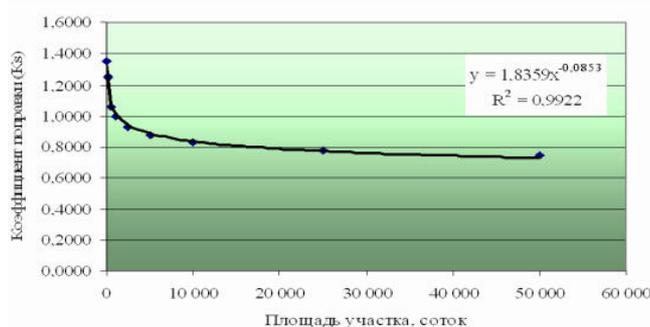
Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.



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

$$K_{\Pi} = \frac{K_{S_{00}}}{K_{S_{0A}}}$$

где:

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

⁸ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), (<http://www.niec.ru/Met/met006.htm>). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Проведенные статистические исследования в большей части основаны на информации по земельным участкам под промышленные нужды в категории «земли населенных пунктов». Однако, кроме земель под промышленными объектами, авторы методики допускают использование методики для земель с другим вариантом разрешенного использования.

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	400,00	5200,00	4000,00	1100,00	3000,00
Коэффициент	1,101	0,885	0,905	1,010	0,927
Корректировка на площадь		1,24	1,22	1,09	1,19

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 муниципальный округ, село Глухово, улица Карла Маркса, ЗУ 56	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Елизарьево	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Круглые Паны	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Круглые Паны	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Лихачи, ул.Новая
Источник информации	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	vsnp.ru См. Приложение №3
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Стоимость земельного участка, руб.	-	700 000,00	350 000,00	195 000,00	415 000,00
Стоимость 1 м², руб.	-	134,62	87,50	177,27	138,33
Площадь земельного участка, кв.м	400,00	5200,00	4000,00	1100,00	3000,00
Возможность торга		да	да	да	да
Целевое назначение	Индивидуальное жилищное строительство	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ЛПХ
Наличие коммуникаций	Электричество	Нет	Электричество, вода	Электричество, газ, вода	Нет
Величина корректировки на торг, %	-	0,863	0,950	0,863	0,863
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.	-	116,17	83,13	152,99	119,38

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4
Величина корректировки на размер		1,24	1,22	1,09	1,19
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		144,59	101,17	166,77	141,77
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		57 834,22	40 466,13	66 709,52	56 707,48
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		55 000,00			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составила: $C_{земли} = 55\ 000,00$ руб.

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) «Жилые дома 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:

$$ПВС_{2023} = UC_{16} \times VSL \times K_{\text{поправочный}} \times K_{\text{НДС}} \times K_{\text{ПП}}$$

где:

UC_{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:

$$K_{\text{инфл}} = I_0 / I_{16}$$

Где:

I_0 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 строительного-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	
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

$I_o = 11,14$. Значение принято из письма Министра РФ №65739-ИФ/09 от 07.12.2022 «Рекомендуемые к применению в IV квартале 2022 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 5 к письму, стр.56. Индекс по экономике в целом.

Индексы изменения сметной стоимости
прочих работ и затрат к уровню цен по состоянию на 01.01.2000
на IV квартал 2022 года

(без НДС)

№ п/п	Отрасли народного хозяйства и промышленности	Индексы на прочие работы и затраты
1	2	
1	Экономика в целом	11,14
2	Электроэнергетика	12,27
3	Нефтедобывающая	9,61
4	Газовая	9,46
5	Угольная	12,62
6	Сланцевая	13,28
7	Торфяная	13,37
8	Черная металлургия	10,56

$K_{рег}$ – 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 №58497-ИФ/09 от 08.11.2022 и №65739-ИФ/09 от 07.12.2022 «Рекомендуемые к применению в IV квартале 2022 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.32 письма №58497-ИФ/09 от 08.11.2022):

32
Приволжский федеральный округ
(без НДС)

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства		
		Республика Мордовия	Нижегородская область	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда	25,79 27,51	29,29 27,97
		Материалы, изделия и конструкции	7,73 9,30	7,84 8,30
		Эксплуатация машин и механизмов	10,58 10,54	11,12 9,42
	Панельные	Оплата труда	25,79 27,51	29,29 27,97
		Материалы, изделия и конструкции	8,32 8,95	8,17 8,96
		Эксплуатация машин и механизмов	10,39 10,48	10,94 10,26
	Монолитные	Оплата труда	25,79 27,51	29,29 27,97
		Материалы, изделия и конструкции	7,61 8,21	7,50 7,74
		Эксплуатация машин и механизмов	10,57 10,47	11,07 9,27
	Прочие	Оплата труда	25,79 27,51	29,29 27,97
		Материалы, изделия и конструкции	7,80 8,69	7,75 8,16
		Эксплуатация машин и механизмов	10,53 10,50	11,05 9,60

Для Московской области (стр.1 письма №65739-ИФ/09 от 07.12.2022)

Приложение № 1
к письму Министра России
от _____ № _____

Индексы изменения сметной стоимости
по элементам прямых затрат по объектам строительства,
определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2022 года¹

Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства		
		Республика Мордовия	Московская область	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда	41,80 41,80	41,80 41,80
		Материалы, изделия и конструкции	7,68 7,77	7,68 7,77
		Эксплуатация машин и механизмов	12,95 13,17	12,95 13,17
	Панельные	Оплата труда	41,80 41,80	41,80 41,80
		Материалы, изделия и конструкции	8,56 9,29	8,56 9,29
		Эксплуатация машин и механизмов	12,93 14,08	12,93 14,08
	Монолитные	Оплата труда	41,80 41,80	41,80 41,80
		Материалы, изделия и конструкции	7,40 7,49	7,40 7,49
		Эксплуатация машин и механизмов	12,86 13,01	12,86 13,01
	Прочие	Оплата труда	41,80 41,80	41,80 41,80
		Материалы, изделия и конструкции	7,73 7,93	7,73 7,93
		Эксплуатация машин и механизмов	12,91 13,33	12,91 13,33

Расчет регионально-экономические поправки по группам объектов приведен ниже.

Элемент прямых затрат	$R_{НО}$	$R_{МО}$	$K_{рег}$ по элементам прямых затрат	$K_{рег}$ средние значение
Прочие				
Оплата труда	29,29	41,8	0,701	0,853
Материалы изделия и конструкции	7,75	7,73	1,003	
Эксплуатация машин и механизмов	11,05	12,91	0,856	

Расчет поправочного коэффициента приведен ниже:

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

	$K_{\text{инфл}}$		$K_{\text{рег}}$		$K_{\text{поправочный}}$ общее значение индекса
	I_0	I_{16}	$P_{\text{Саров}}$	$P_{\text{МО}}$	
Значения индексов	11,14	7,68			1,237
	$K_{\text{инфл}} = 1,451$		$K_{\text{рег}} = 0,853$		

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

$K_{\text{ПП}}$ – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства прибыль предпринимателя. Прибыль строительного подрядчика уже учтена в удельной базисной стоимости строительства. В данном случае прибыль предпринимателя (инвестора), вкладывающего денежные средства в строительство объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя для жилого дома принята равной 13,60% по информации из «Справочник оценщика недвижимости 2021. Жилые дома»⁹. $K_{\text{пп}} = 1,136$.

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, % в год

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	11,5%	11,5%	14,4%
2. Дома	13,6%	12,3%	14,8%
3. Таунхаусы	13,8%	13,8%	16,8%
4. Коттеджи	15,8%	14,3%	17,3%

Для определения стоимость единицы измерения в уровне цен 2016 г. ($УС_{16}$) был использован справочник «Жилые дома. 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. «Сооружения городской инфраструктуры».

Объект: Жилые дома (без подвала)

Для расчета использовалась следующая табличная информация:

Стр.383. Аналог гпЖЗ.04.001.1757.

Стоимость 1 м³ строительного объема, в ценах на 01.01.2016 года: 8 302,00 руб.

⁹ «Справочник оценщика 2021. Жилые дома», стр.203, т.99.

ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)		Этажность: 1 • Разной высоты		КС-7		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			ПОЛЫ — Деревянные окрашенные			
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый			ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Сухая штукатурка / обои / обшивка фанерой			
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленые из бревен диаметром 220 мм			ПРОЧЕЕ — Отмостка из цементного раствора по щебеночной подготовке. Крыльцо — деревянные без боковых тумб окрашенные			
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Дощатые			ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Местное			
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные			ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка / патроны подвесные / выключатели / розетки / щиток со счетчиком			
КРОВЛЯ — Черная кровельная сталь			ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Вагонка / масляная окраска			
ПРОЕМЫ — Окна — створные и глухие раздельные переплеты в коробе / масляная окраска. Двери — филенчатые / масляная окраска						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гпЖЗ.04.001.1757	Высота, м: 2,67	*до 200	*до 75	Есолоп	руб. на 1 м³	8 302
гпЖЗ.04.001.1758	Высота, м: 2,73	до 300	до 110	Есолоп	руб. на 1 м³	7 725
гпЖЗ.04.001.1759	Высота, м: 2,67	*до 400	*до 150	Есолоп	руб. на 1 м³	6 758
гпЖЗ.04.001.1760	Высота, м: 2,7	*до 500	*до 185	Есолоп	руб. на 1 м³	6 179
гпЖЗ.04.001.1761	Высота, м: 2,73	*до 600	*до 220	Есолоп	руб. на 1 м³	6 951

Расчет суммы затрат на замещение для здания.

Параметр	Обозначение	Значение
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	8 302,00
Коэффициент изменения цен	$K_{\text{поправочный}}$	1,237
Стоимость единицы на 2022г. с учетом коэффициента, руб.	$УС_{16}$	10 272,94
Количество единиц	$V, м^3$	50,0
Учет НДС	$K_{\text{НДС}}$	1,2
Учет прибыли предпринимателя	$K_{\text{ПП}}$	1,136
Сумма затрат на замещение на 2023г., руб.	$ПВС_{2022}$	700 203,79

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

$$ПВС_{2023} = 700\ 203,79 \text{ рублей.}$$

10.4. Расчет совокупного износа.

Формула для расчета совокупного износа имеет следующий вид:

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

где:

$K_{\text{ф}}$ — 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.

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 определение накопленного износа проводилось модернизированным методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{ф}} = 1 - e^{-1,6 \times \left(\frac{T_{\text{хр}}}{T_{\text{сс}}} \right)}$$

Где:

e – основание натурального логарифма;

$T_{\text{хр}}$ – хронологический возраст здания с даты ввода в эксплуатацию;

$T_{\text{сс}}$ – срок службы данного вида здания¹⁰. Для объектов оценки этот срок составляет 80 лет.

Подставляя в приведенную выше формулу известные значения, получаем:

Здание	Год постройки	Возраст, лет	Срок службы, лет	Износ
Жилой дом	1950	73	80	76,78%

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.

Для расчета используются следующие данные:

Параметр	Значение
Материал стен	Дерево
Этажность	1
Совокупный износ	76,78%
Строительный объем	50 м ³
Восстановительная стоимость	700 203,79 рублей
Код по методике СН 436-72	2-1-4-а
Норма выхода материалов	1,88%
Рыночная стоимость башни	13 200,00 рублей
Рыночная стоимость земельного участка	55 000,00 рублей
Рыночная стоимость объекта оценки	68 200,00 рублей

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

68 200,00 (Шестьдесят восемь тысяч двести) рублей.

¹⁰ Принят по сборнику «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете». Статистика, Москва, 1973г.

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 –
жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,
село Глухово, ул.Карла Маркса, дом 56,
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

68 200,00 (Шестьдесят восемь тысяч двести) рублей,

В том числе:

стоимость жилого дома – 13 200,00 (Тринадцать тысяч двести) рублей;

стоимость земельного участка – 55 000,00 (Пятьдесят пять тысяч) рублей.

Оценщик

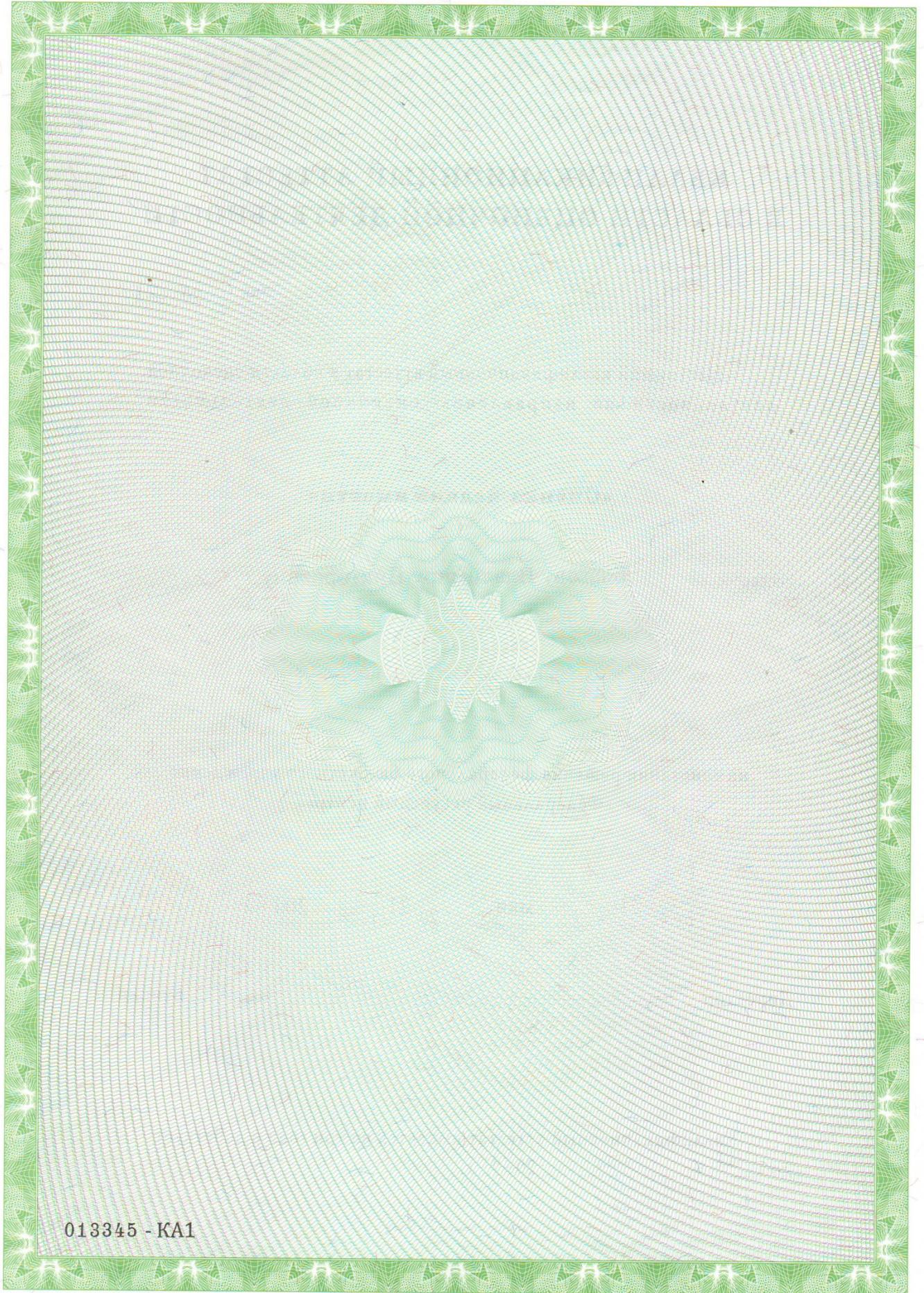


13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.01.2023г.
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 13.01.2023г.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
12. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
13. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
14. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" .
15. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
20. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
21. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
22. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», г.Нижний Новгород, 2022г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома». г.Нижний Новгород, 2021г.
24. Сборник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе. Дополненное. Серия «Справочник оценщика». Москва, ООО «Ко-Инвест», 2003.
25. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
26. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
27. Генри С.Харрисон «Оценка недвижимости», М, РОО, 1994 г.
28. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
29. Базы правовой информации «Гарант», «Консультант Плюс».
30. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





013345 - KA1

ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/500006/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Саров

«20» октября 2022 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 № 5619/20Н от 23.05.2020 г.

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2023 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 2022 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 (бездействиями) оценщика в результате нарушения

Страховщик: 132400, Саров, ул. Первомайская, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Страхователь:

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

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.
Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б.
Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

**ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК
РАЗРЕШЕНИЯ
СПОРОВ**

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.
В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ
ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»**

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



Бахарева Е.Н.,
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович**

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

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/Благов В.В./

Договор - первичный, - перезаключение Договора №: 54085/776/00046/21

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 Бологовы Людмиле Дмитриевне

в том, что она(а) с 22 февраля 2002 г. по 31 мая 2002 г. прошла(а) профессиональную переподготовку по Менеджменту в сфере интернет-поставки товаров в соответствии с свидетельством о переподготовке руководителей в сфере (МПС НКЯС) по программе "Профессиональная оценка и аккредитация объектов и пров. собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

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

Исполнитель: Людмила Дмитриевна Бологова
Подпись: Л.Д. Бологова от 2002 г.
Место: Москва



ДП № Р/0000000000

Диплом является государственными документами 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 (земельный участок)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	13.01.2023
Регистрационный номер	****_****/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	13.01.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	13.01.2023

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	21.11.2016 8:56:08
Кадастровый номер	52:55:0050003:1012
Номер кадастрового квартала	52:55:0050003
Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
Вид земельного участка	01, Землепользование
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	52:55:0050003:1010
Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
По документу	индивидуальное жилищное строительство
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	400
Погрешность	7
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, село Глухово, улица Карла Маркса, земельный участок 56
Кадастровая стоимость	176260

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	20.04.2022 7:36:48
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	52:55:0050003:1012-52/142/2022-3
Сведения о правообладателе	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области

Статус записи об объекте недвижимости

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

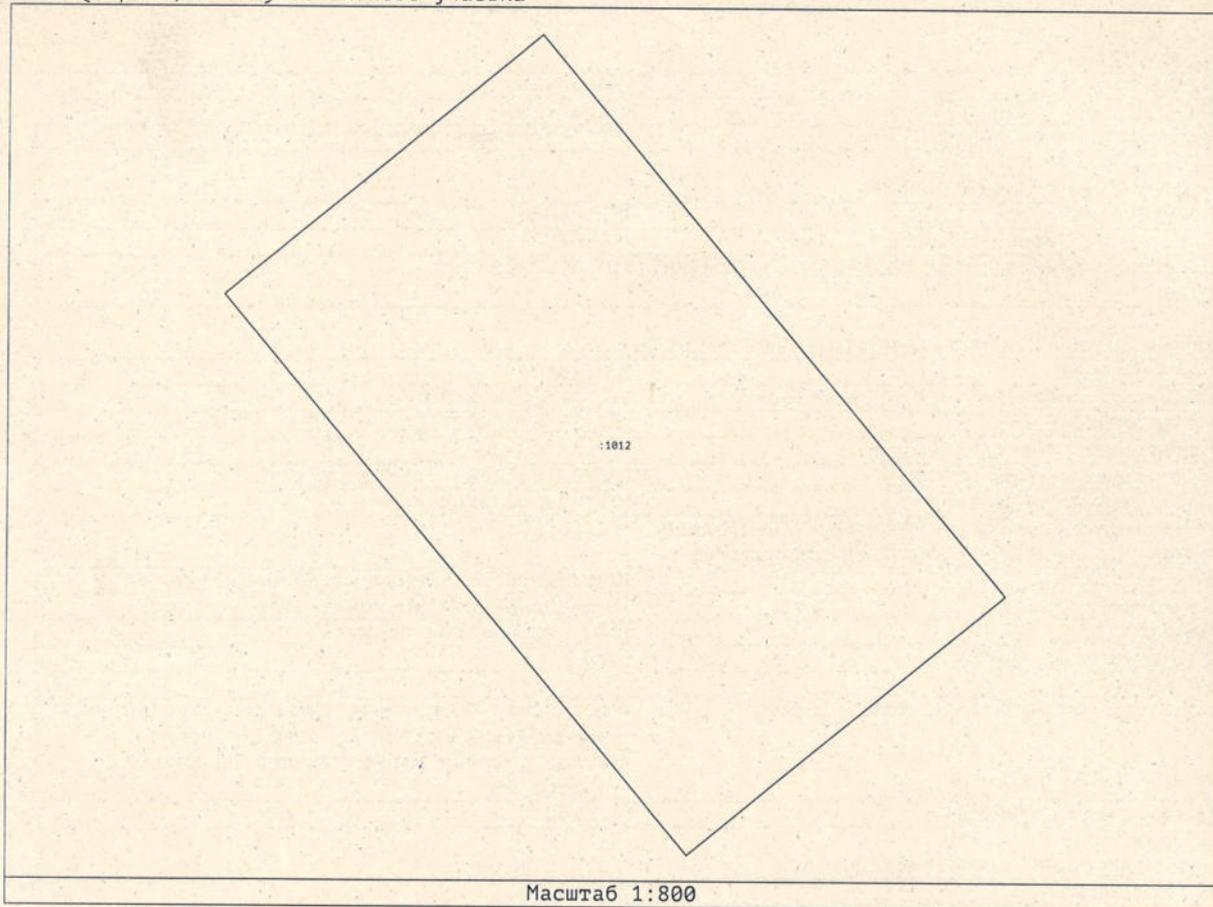
Земельные участки

Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

52:55:0050003:1012

Система координат:				
ГСК 52				
1				
1	394801.89	2184944.85	-	0,1
2	394781.39	2184961.85	-	0,1
3	394771.81	2184950.30	-	0,1
4	394792.31	2184933.30	-	0,1

План (чертеж, схема) земельного участка



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

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	13.01.2023
Регистрационный номер	****_***/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	13.01.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	13.01.2023

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	21.09.2016 15:31:15
Кадастровый номер	52:55:0050003:1010
Номер кадастрового квартала	52:55:0050003
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	52:55:0050003:1012
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 07219, 2015-10-27, ГП НО "Нижтехинвентаризация"
Площадь, в кв. метрах	18
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение здания	204002000000, Жилое
Наименование здания	Жилой дом
Год завершения строительства	1950
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с Глухово, ул Карла Маркса, д 56
Кадастровая стоимость	215963.46

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	02.11.2016 17:05:09
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	52-52/103-52/008/700/2016-1178/1
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"

Объекты капитального строительства

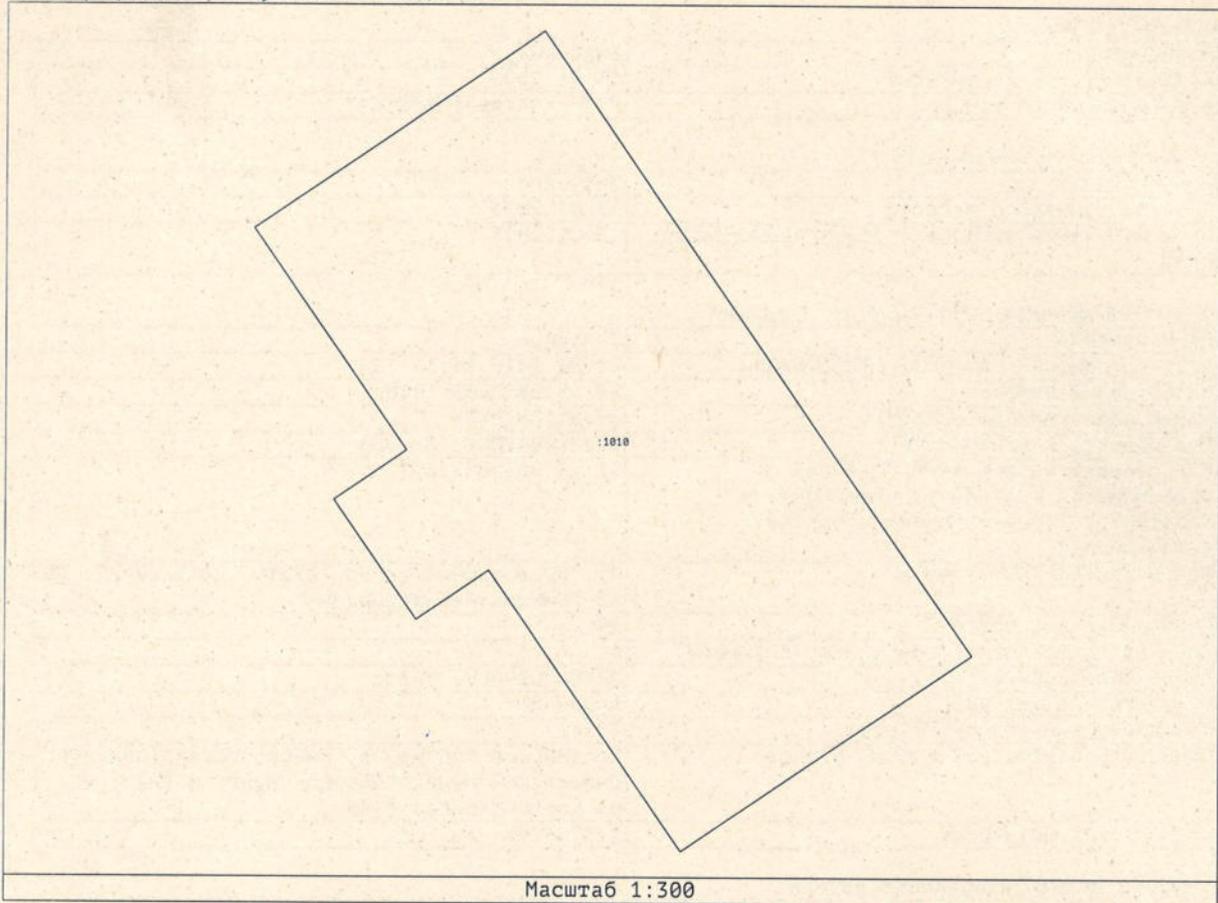
Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

52:55:0050003:1010

Система координат:				
ГСК 52				
1				
1	394786.99	2184952.28	-	0,2
2	394778.43	2184958.16	-	0,2
3	394775.71	2184954.20	-	0,2
4	394779.58	2184951.54	-	0,2
5	394778.90	2184950.55	-	0,2
6	394780.55	2184949.42	-	0,2
7	394781.23	2184950.41	-	0,2

8	394784.27	2184948.32	-	0,2
---	-----------	------------	---	-----

План (чертеж, схема) объекта недвижимости



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

Предложения по земельным участкам

Аналог 1.

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_izhs_783713783

Avito Все категории Поиск по объявлениям Саров Найти

Саров · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 52 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

700 000 ₽
13 462 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 910 890-99-39

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Ещё ищете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Экологический вклад -5 кг CO₂

17 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 52 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Елизарьево



Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Экологический вклад -5 кг CO₂

17 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Описание

ЛПХ. Гольный участок, у дороги с возможностью подключения электричества и газа.
Торг.
52:56:0040002:481

№ 783713783 · сегодня в 08:31 · 3213 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

Саров - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 40 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

350 000 ₺

8 750 ₺ за сотку или предложите свою цену

8 986 750-27-70

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продано? Торг уместен? Когда можно посмотреть?



Алексей
Риелтор
На Avito с октября 2019
Документы проверены



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 40 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, д. Крутые Паны

Скрыть карту



Спросите у продавца

Ещё продано? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Алексей
Риелтор
На Avito с октября 2019
Документы проверены



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаём участок площадью 40 соток назначение под ИЖС, присвоен адрес! Центральное водоснабжение на участке! Хорошая асфальтированная дорога, есть вся инфраструктура! До Дивеева 15 км! Рассмотрим обмен на автомобиль!

№ 2705089197 · 11 января в 19:18 · 175 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Саров · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

195 000 ₽

17 727 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 915 930-49-57

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Владимир
Частное лицо
На Авито с апреля 2017



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение
Елизарьевский сельсовет, д. Крутые Паны

Скрыть карту ^



Владимир
Частное лицо
На Авито с апреля 2017



Подписаться на продавца

Описание

10 км от Дивеева, дорога хорошая. Газифицирован. Есть вода и электричество.

№ 1908802072 · 24 января в 14:33 · 1039 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Саров · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



415 000 ₽

13 833 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 530-12-63
Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ИВАН
Частное лицо
На Авито с февраля 2014
Экологический вклад -5 кг CO₂
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 30 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, д. Лихачи, Новая ул. Скрыть карту



8 987 530-12-63
Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ИВАН
Частное лицо
На Авито с февраля 2014
Экологический вклад -5 кг CO₂
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок 30 с. в д. Лихачи. Можно подвести электричество и воду.
По новой дороге можно быстро добраться до г. Саров и с. Дивеево, примерно 10—15 минут. В Дивеево находится Свято-Троицкий Серафимо-Дивеевский женский монастырь.
Положили новый асфальт от Лихачей до Суворово.
Тихое, спокойное место. В 7 км находится большой еловый лес, много березовых посадок - можно ездить за грибами и ягодами.
До города Арзамас 50 минут езды, откуда поездом можно доехать до столицы.
Документы оформлены.
В перспективе до 2025 года обещали провести газ (собрали подписи).

№ 1409145575 · 22 января в 00:20 · 1650 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)