



Благов В.В.

10<sup>го</sup> марта 2025 г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

### рыночной стоимости

объекта недвижимости - жилого дома и земельного участка,  
расположенного по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район,  
Кременковский, село Кременки, улица Первомайская, д.74,  
кадастровый номер земельного участка 52:55:0090003:82  
кадастровый номер дома 52:55:0090003:1336.

№100325/01



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

**Исполнитель:** Частнопрактикующий оценщик Благов Владимир Викторович  
**Адрес:** г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1<sup>«А»</sup>-34

**Дата оценки:** 07 марта 2025г.

**Дата составления отчета:** 10 марта 2025г.

г. Саров  
2025

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
3.1.	Основание для проведения оценки .....	5
3.2.	Задание на оценку .....	5
3.3.	Дата составления и порядковый номер отчета .....	7
3.4.	Применяемые стандарты оценки. ....	7
3.5.	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком .....	8
3.6.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе). ....	9
3.7.	Сведения о независимости оценщика .....	9
3.8.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	10
3.9.	Заявление о соответствии. ....	10
3.10.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. ....	11
3.11.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	11
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	11
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.1.	Термины и определения .....	12
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости .....	13
5.3.	Анализ прав в отношении объекта оценки. ....	14
5.4.	Выбор вида стоимости .....	15
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	16
6.1.	Местоположение объекта .....	16
6.2.	Описание объекта оценки .....	17
7.	АНАЛИЗ РЫНКА .....	22
7.1.	Макроэкономическая ситуация .....	22
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г. ....	25
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки. ....	27
7.4.	Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области .....	27
7.5.	Выводы по анализу рынка недвижимости. ....	32
8.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	32
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	32
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	33
10.1.	Методика расчетов .....	33
10.2.	Выбор аналогов .....	34
10.3.	Выбор единицы сравнения .....	34
10.4.	Определение стоимости земельного участка. ....	34
10.5.	Определение рыночной стоимости дома с земельным участком. ....	39
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ .....	44
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	44
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	45
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика) .....	46
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы для расчетов) .....	54
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам) .....	60

## 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №14-25 от 07 марта 2025г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, село Кременки, ул.Первомайская, д.74, кадастровый номер дома 52:55:0090003:1336, кадастровый номер земельного участка 52:55:0090003:82.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 07 марта 2025 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 07 марта 2025 года составляет:**

**365 000,00 (Триста шестьдесят пять тысяч) рублей**

**В том числе:**

**стоимость дома –**

**147 000,00 (Сто сорок семь тысяч) рублей**

**стоимость земельного участка –**

**218 000,00 (Двести восемнадцать тысяч) рублей.**

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

Отчет составлен на 68 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Объект оценки</b>	Объект недвижимости: жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, Кременковский, с.Кременки, д.74
<b>Основание для проведения оценки</b>	Муниципальный контракт №14-25 от 07 марта 2025г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	<p><b>Жилой дом</b>                      Кадастровый номер: 52:55:0090003:1336                      Год постройки: 1901                      Площадь общая, м<sup>2</sup> – 23,4                      Количество этажей (надземные/подземные): 1/0                      Материал стен жилого дома: бревна                      Материал перекрытий: деревянные                      Группа капитальности здания – IV.                      Состояние: неудовлетворительное. Нуждается в капитальном ремонте.                      Коммуникации: отключены. Отопление печное.</p> <p><b>Земельный участок</b>                      Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства                      Площадь земельного участка – 971 ± 10,9 м<sup>2</sup>.                      Кадастровый номер – 52:551:0090003:82</p>
<b>Имущественные права на объект недвижимости</b>	Собственник – Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области (Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости)
<b>Ограничения (обременения) прав</b>	Нет информации
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.
<b>Дата определения стоимости</b>	07 марта 2025 года
<b>Дата составления отчета</b>	10 марта 2025 года
<b>Дата осмотра</b>	07 марта 2025 года
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Задаанием на оценку
<b>Результаты расчетов</b>	
<b>Сравнительный подход</b>	<b>365 000,00 рублей.</b>
<b>Доходный подход</b>	<b>Не применялся</b>
<b>Затратный подход</b>	<b>Не применялся</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)</b>	<b>365 000,00 рублей.</b>

### 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

#### 3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №14-25 от 07 марта 2025г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благowym Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

#### 3.2. Задание на оценку

Параметр	Значение
<i>Объект оценки</i>	Объектом оценки является жилой дом и земельный участок - объекты недвижимости
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Объектом оценки является жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, Кременковский, с.Кременки, д.74 <b>Жилой дом</b> Кадастровый номер: 52:55:0090003:1336 Год постройки: 1901. Площадь общая, м <sup>2</sup> – 23,4 Количество этажей (надземные/подземные): 1/0 Материал стен жилого дома: бревна Материал перекрытий: деревянные Состояние: неудовлетворительное. Нуждается в капитальном ремонте. Коммуникации: отключены. Отопление печное. <b>Земельный участок</b> Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь земельного участка – 971 ± 10,9 м <sup>2</sup> . Кадастровый номер – 52:551:0090003:82
<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 (Бревенчатый, 1 этаж, общая площадь 23,4 м <sup>2</sup> ) 2. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:55:0090003:82, общая площадь 971 м <sup>2</sup> )
<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> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-190520747 от 24.07.2024г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-66530525 от 06.03.2024г.
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	<b>Права на объекты оценки:</b> Право собственности <b>Вид оцениваемого права:</b> Собственность. <b>Правообладатель:</b> Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. <b>Существующие ограничения (обременения) права:</b> не зарегистрированы
<i>Инвентарный номер</i>	Нет информации
<i>Остаточная стоимость</i>	Нет информации
<i>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</i>	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 07.03.2025г.
<i>Цель оценки</i>	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки (принятия собственником решения о продаже). 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 – 07.03.2025г.

Параметр	Значение
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Ограничения в отношении источников информации и объема исследования</b>	Отсутствуют
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии Заказчика
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном и электронном носителе
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии)
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Не установлены
<b>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</b>	<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>
<b>Дата оценки</b>	07.03.2025
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	07.03.2025
<b>Дата составления отчета</b>	10.03.2025
<b>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<b>Специальные допущения</b>	Отсутствуют
<b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</li> <li>3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые</li> </ol>

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

### 3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 100325/01

Дата составления отчета об оценке – 10.03.2025 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).

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

### 3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

### 3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива оценщика Благова В.В. (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации г.Саров <a href="http://www.adm.sarov.com">http://www.adm.sarov.com</a>
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» <a href="http://ru.wikipedia.org">http://ru.wikipedia.org</a> , информация администрации г.Саров <a href="http://www.adm.sarov.com">http://www.adm.sarov.com</a>
Анализ макроэкономических тенденций	<a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a> , <a href="http://nizhstat.gks.ru">http://nizhstat.gks.ru</a>
Справочные данные, используемые для расчетов.	«Справочник оценщика. Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г. для условий строительства в Московской области» – М: ООО «Ко-Инвест», 2016г. Данные «Справочника оценщика недвижимости 2024. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2024 г. Данные «Справочника оценщика недвижимости 2024. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2024 г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-190520747 от 24.07.2024г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-66530525 от 06.03.2024г.

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

## 4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Определение проблемы: идентификация объектов недвижимости, установление прав собственности, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектами оценки.

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

## **5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. Термины и определения**

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

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам<sup>1</sup>, Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же международные стандарты оценки (МСО).

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

#### **Подходы к оценке:**

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

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

---

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

---

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

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

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

**Износ** – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

## **5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости**

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

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

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

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

### 5.3. Анализ прав в отношении объекта оценки

Информация о собственниках указана в п.3.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

**Право распоряжения** – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В отличие от права владения, права пользования (которые могут принадлежать как собственнику, так и другим владельцам), право распоряжения, по общему правилу, принадлежит только собственнику.

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограничено оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом<sup>2</sup>.

#### **5.4.Выбор вида стоимости**

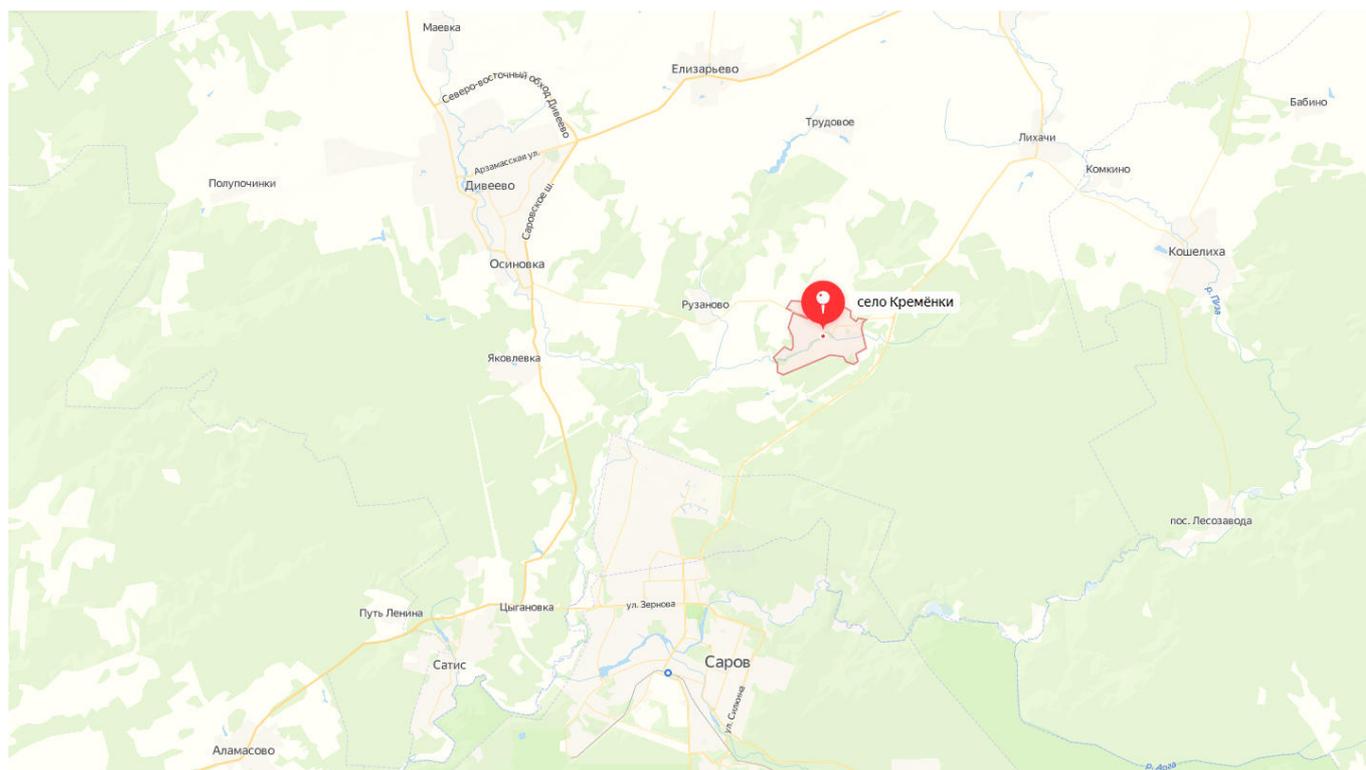
Проанализировав материал, изложенный в п.п. 5.1-5.3., и исходя из целей оценки, оценщик пришел к выводу, что видом стоимости, определяемой в Отчете на основе законодательных актов и профессиональных стандартов оценки (стандарты НКСО), будет являться **«рыночная стоимость»**.

---

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

## 6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

### 6.1. Местоположение объекта



Оцениваемый объект – земельный участок с жилым домом, расположенные по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, Кременковский, село Кременки, ул.Первомайская, д.74

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

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

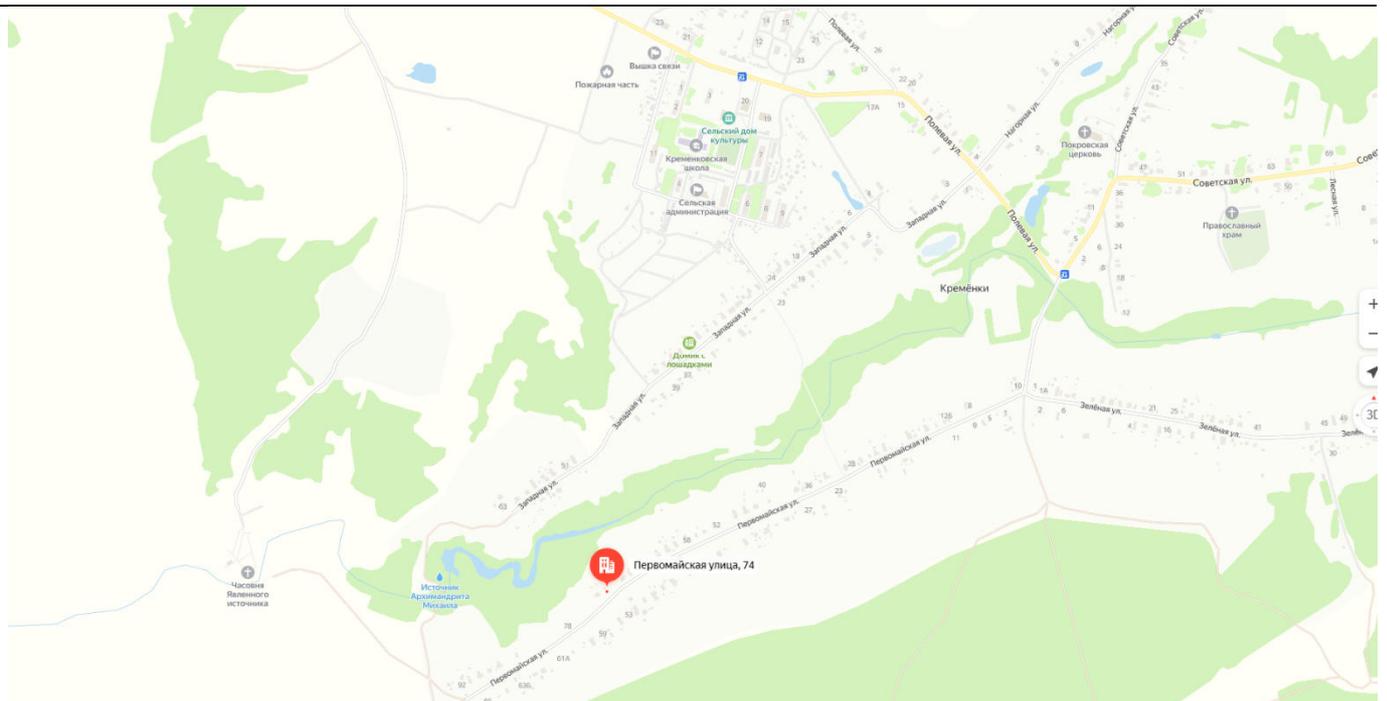
Постоянное население села – около 500 человек. Однако, фактически в селе проживает значительно большее количество населения, так как в селе имеют дачи многие жители города Саров, а так же в селе селятся приезжающие на длительное время в село Дивеево паломники со всей страны.

Объект оценки расположен на юго-западной окраине села Кременки, на сильно удаленной от центра улице Первомайская. Район расположения оцениваемого объекта застроен довольно старыми деревянными домами, часть из которых уже сгнила и разрушилась. На улице Первомайская ведется строительство новых индивидуальных жилых домов..

Оцениваемый жилой дом расположен непосредственно вдоль улицы Первомайская, которая имеет хорошее асфальтовое покрытие.

Рельеф местности, на которой расположен дом с земельным участком, имеет сильный уклон в северном направлении.

Участок не огорожен. Коммуникации отсутствуют.



*Расположение объекта на карте села Кременки.*



*Улица Первомайская*



*Улица Первомайская*

Окружающие участки застроены индивидуальными жилыми домами.

## **6.2. Описание объекта оценки**

Объектом оценки является жилой дом с земельным участком.

### **Земельный участок**

Адрес: Нижегородская область, Дивеевский район, с/о Кременковский, с.Кременки, ул.Первомайская, дом 74

Площадь земельного участка  $971 \pm 10,9 \text{ м}^2$ . Кадастровый номер – 52:55:0090003:82.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

Участок не огорожен. Имеет сильный уклон в северном направлении. На участке кроме дома имеется двор, баня, садовые деревья.

Надворные постройки деревянные и находятся в неудовлетворительном (аварийном) состоянии.



*Участок*



*Участок*



*Баня*



*Двор*



*Участок на кадастровой карте.*

### Жилой дом.

Адрес: Нижегородская область, Дивеевский район, Кременковский, с.Кременки, ул.Первомайская, д.74.

Дом деревянный, бревенчатый, «пятистенный» сруб. Имеются деревянные щитовые и бревенчатые пристройки.

Общая площадь жилого дома 23,4 м<sup>2</sup>.

Кадастровый номер дома - 52:55:0090003:1336

Оцениваемый жилой дом – старое строение, 1901 года постройки.

Фундамент: у дома – кирпичный; у пристроек – деревянные стулья. Стены – деревянные. Перекрытия – деревянные. Полы дощатые. Кровля металлическая. Отделка фасада дома – обшит досками. Двери в доме деревянные, окна – деревянные, створные.

Коммуникации в доме отсутствуют. Имелось электроснабжение – отключено на дату оценки. Отопление в дома печное. Туалет на улице.

Общее состояние дома и надворных построек неудовлетворительное, аварийное. Дом нуждается в капитальном ремонте.

Общее состояние дома оценено как «неудовлетворительное». Физический износ дома, с учетом состояния, определен по шкале экспертных оценок в размере около 60%.<sup>3</sup>

#### Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость<sup>19</sup>

Таблица 58		
Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

### Фотографии объекта представлены ниже.



*Общий вид дома*



*Общий вид дома*

<sup>3</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2022. Жилые дома». Стр. 156, таблица 58.



*Общий вид дома*



*Общий вид дома*



*Общий вид дома*



*Общий вид дома*



*Общий вид дома*



*Общий вид дома*

Ниже приведены фотографии внутренних помещений.



## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1.Макроэкономическая ситуация<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г. Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после

<sup>4</sup>

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

---

+5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>																
<b>ВВП</b>	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 <sup>1</sup>	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
<b>Инфляция</b>																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/8,6 <sup>2</sup>	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																
<b>Реальная заработная плата</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 <sup>3</sup>	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b>																
рублей	83 629 <sup>3</sup>	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 <sup>3</sup>	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
<b>Численность занятых</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
<b>Численность безработных</b>																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b>																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
<b>Уровень безработицы</b>																
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

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

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

**7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024 г.<sup>5</sup>*****Промышленное производство***

Индекс промышленного производства в декабре 2024 г. по сравнению с декабрем 2023 г. составил 95,1%, в январе-декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 103,3%.

***Сельское хозяйство***

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе-декабре 2024 г. (в действующих ценах), по расчётам, сложился в размере 134204,4 млн рублей, что составило 98,0 процента в сопоставимой оценке к уровню января-декабря 2023 г.

Растениеводство. В 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, валовой сбор зерна (в весе после доработки) составил 1537,6 тыс. тонн, накопано 696,2 тыс. тонн картофеля, овощей открытого и защищённого грунта собрано 195,7 тыс. тонн.

В составе зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. отмечалось снижение валового сбора всех видов зерна.

В структуре производства зерна в хозяйствах всех категорий в 2024 г. по сравнению с 2023 г. доля пшеницы увеличилась и составила 64,9% (в 2023 г. – 61,7%).

***Животноводство.***

На конец декабря 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 229,2 тыс. голов (на 2,8% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 98,8 (на 2,0% меньше), поголовье свиней – 433,5 (на 4,6% меньше), овец и коз – 62,3 (на 2,4% меньше), птицы – 10119,3 тыс. голов (на 2,9% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 10,7% поголовья крупного рогатого скота, 4,3% – свиней, 75,2% – овец и коз (на конец декабря 2023 г. – соответственно, 11,0%, 4,5%, 76,0%)

***Строительство***

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в декабре 2024 г. составил 31792,9 млн рублей, или 68,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-декабре – 270547,0 млн рублей, или 83,3%.

Жилищное строительство. В декабре 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 629 домов на 2732

<sup>5</sup> <https://52.rosstat.gov.ru/>

---

квартиры общей площадью 185,0 тыс. кв. метров, в январе-декабре – 9569 домов на 22404 квартиры общей площадью 2010,0 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-декабре 2024 г. построено 8792 дома общей площадью 1260,0 тыс. кв. метров.

### ***Розничная торговля***

Оборот розничной торговли в декабре 2024 г. составил 122,5 млрд рублей, или 104,7% в сопоставимых ценах к декабрю 2023 г., в январе-декабре 2024 г. – 1264,0 млрд рублей и 107,7% к соответствующему периоду 2023 г.

В декабре 2024 г. оборот розничной торговли на 97,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,0%, как и в декабре 2023 г. – 97,0% и 3,0% соответственно.

В январе-декабре 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров – 52,3%, как и в январе-декабре 2023 г. – 47,7% и 52,3% соответственно.

### ***Потребительские цены***

Индекс потребительских цен в декабре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,3%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 102,5%, на непродовольственные товары – 101,0%, на услуги – 100,1%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 108,9% (за аналогичный период прошлого года – 106,9%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,2%, с начала года – 108,0% (в декабре 2023 г. – 100,3%, с начала года – 106,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец декабря 2024 г. составила 6219,68 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 4,2%, с начала года – на 21,3% (в декабре 2023 г. – 5130,17 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,4%, с начала года – на 5,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в декабре 2024 г. составила 22679,22 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,5%, с начала года – на 9,8% (в декабре 2023 г. – 20536,23 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,4%, с начала года – на 5,5%).

В декабре 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 102,5%, с начала года – 110,3% (в декабре 2023 г. – 100,7%, с начала года – 108,0%).

Индекс цен на непродовольственные товары в декабре 2024 г. составил 101,0%, с начала года – 105,7% (в декабре 2023 г. – 100,6%, с начала года – 106,8%).

Индекс цен и тарифов на услуги в декабре 2024 г. составил 100,1%, с начала года – 111,1% (в декабре 2023 г. – 100,5%, с начала года – 105,6%).

### ***Цены производителей***

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) в декабре 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 100,0%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 93,3%, обрабатывающих производств – 100,1%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 99,7%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

---

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисекторный рынок) составил 108,2% (за аналогичный период прошлого года – 105,5%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 103,9%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 110,5% (за аналогичный период прошлого года – 99,9%).

### ***Уровень жизни населения***

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2024 г. составила 69718,2 рубля и по сравнению с ноябрем 2023 г. выросла на 24,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2025 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в октябре-декабре 2024 г. составила 1649,5 тыс. человек, в их числе 1629,1 тыс. человек (98,8%) были заняты в экономике и 20,4 тыс. человек (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В ноябре 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 784,2 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 33,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в ноябре 2024 г. составило 817,9 тысячи.

Безработица. В октябре-декабре 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 20,4 тыс. человек или 1,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

### **Выводы**

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

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

### **7.3. Определение сегмента рынка объекта оценки.**

Объектом оценки является недвижимое имущество. Поскольку объектом недвижимости является индивидуальный жилой дом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть определен как продажа жилой недвижимости (индивидуальные дома).

### **7.4. Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области**

#### ***Рынок земельных участков.***

Рынок земельных участков в Дивеевском районе достаточно хорошо развит. На текущий момент времени в районе примерно 98% сделок – продажа прав собственности и около 2% - предоставление земельных участков в аренду.

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

---

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

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

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

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

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

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

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2023 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 различных коммерческих целей. Арендодателем в этом случае, как правило, выступает муниципальное образование.

В структуре продаж земельных участков наибольшую долю занимают участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Так же к этой категории можно отнести земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). По ценам, участки, предназначенные для ЛПХ, практически не отличаются от участков, предназначенных для ИЖС.

В структуре рынка земельных участков Дивеевского района по уровню цен 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.

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. Так же, учитывая рост цен на земельные участки в Дивеевском районе, покупка земельных участков часто рассматривается как объект инвестирования свободных денежных средств.

Наибольшим спросом<sup>6</sup> у покупателей пользуются земельные участки, к которым подведены кроме электричества еще и газ. Такие участки стоят в среднем до 30% дороже участков, где газа (или подведение газа планируется в отдаленной перспективе). Наличие удобных подъездных путей так же значительно сказывается на цене земельного участка. Отсутствие свободного доступа к участку в любое время года приводит к тому, что стоимость такого участка снижается в 3-4 раза по отношению более выгодно расположенных участков. В меньшей степени на цену влияет удаленность от города Саров (но в пределах 40-50 километров). Некоторое влияние на цену может оказать наличие рядом реки, леса. При прочих равных условиях, это повышает стоимость участков на 1-5% или, как минимум, инициирует спрос на такие земли. Хотя в последнее время все более прослеживается тенденция того, что покупатели красотам природы предпочитают наличие хоть какой инфраструктуры района.

Наибольшее число предложений по земельным участками сосредоточено в самом селе Дивеево.

В селе Дивеево, кроме ценообразующих факторов, перечисленных выше, главным является близость к территории Свято-Троицкого Серафимо-Дивеевского монастыря

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. Цена за 1 квадратный метр такого участка может достигать до 10 тысяч рублей. Так же к этой группе можно отнести земельные участки, расположенные непосредственно рядом со знаковыми («святыми») местами села, такими, как например, «Казанский источник».
2. Участки, расположенные на прилегающих улицах к участкам 1 группы. Эти участки так же достаточно дорогие и крайне редко выставляются на продажу. Чаще всего в

---

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

составе домовладений. Цена за 1 квадратный метр такого участка может достигать до 5-6 тысяч рублей.

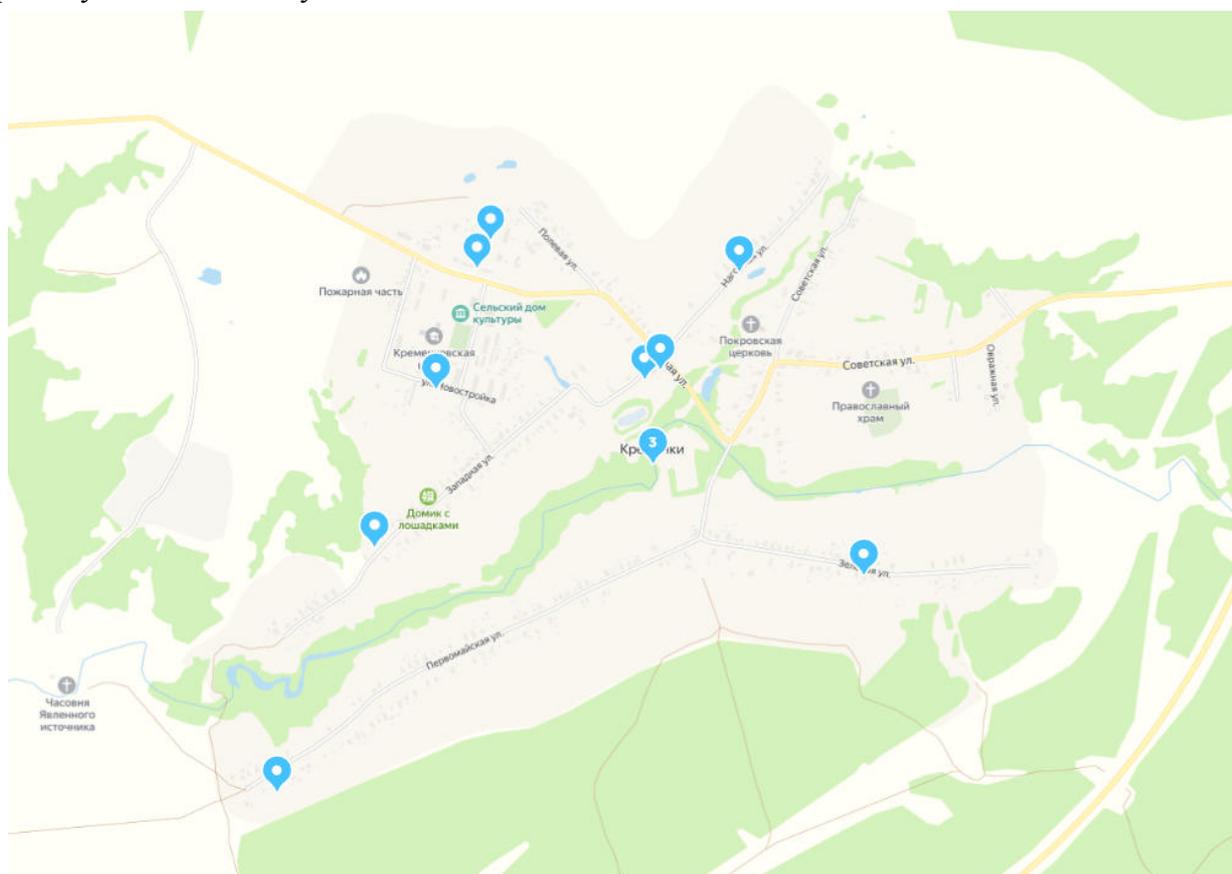
3. Самая многочисленная группа – все остальные участки. В своем большинстве это участки на вновь образованных улицах. Главный ценообразующий фактор для таких участков – наличие инженерных коммуникаций. Цена за 1 квадратный метр таких участков находится в диапазоне 1-2 тысячи рублей.

С принятием в 2019 году правительственной программы развития паломническо-туристического кластера «Арзамас-Дивеево-Саров», в село Дивеево и Дивеевский район стали вкладываться значительные бюджетные средства на развитие, что привело к резкому росту стоимости недвижимости, в первую очередь в самом селе Дивеево. Так, в течение 2021-2023 годов, стоимость земельных участков, предназначенных для ИЖС и ЛПХ выросла практически в два раза.

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.

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

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



---

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

### ***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 в селе Дивеево хорошо развит. За последние 10 лет на рынке жилых домов произошли значительные изменения в предпочтениях покупателей. Если ранее в 2010-2016 годах хорошим спросом пользовались недорогие деревянные дома 60-70х годов постройки XX века, то с улучшением экономической ситуации значительно повысились требования к качеству этого жилья.

Главными ценообразующими факторами для жилых домов являются<sup>7</sup>:

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. 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%.
4. Наличие и состояние отделки. Дома без отделки дешевле до 20% домов с хорошей отделкой внутренних помещений.

Цены на рынке индивидуальных жилых домов растут небольшими темпами (до 5-8% в год).

В селе Кременки дома на продажу выставляются довольно часто, однако, большинство старых (и относительно дешевых) домов раскуплено приехавшими поближе к с.Дивеево из разных точек страны. В настоящее время в селе Кременки строится довольно много новых домов-коттеджей, но они еще не поступили в продажу. На дату проведения оценки в самом селе Кременки на продажу был выставлен всего один дом.

---

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

---

### **7.5. Выводы по анализу рынка недвижимости.**

Рынок жилой недвижимости и земельных участков в селе Дивеево достаточно хорошо развит. На дату оценки наблюдается повышение спроса на современные комфортабельнее дома. Оценщик прогнозирует в 2025 году небольшой рост цен, как на земельные участки, так и на жилые дома.

### **8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой жилой дом, что, по мнению оценщика, и является его наилучшим использованием.

### **9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

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

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

---

**Доходный подход** – основывается на принципе ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем).

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

- прямой капитализацией дохода (прогнозная величина чистого эксплуатационного дохода за 1-й год владения делится на соответствующую норму капитализации). Метод применяется обычно при стабильных чистых потоках доходов;

- дисконтированием всех денежных потоков за весь период владения (приведение потоков к стоимости на дату оценки) по нормам дохода на вложенные средства. Метод применяется обычно при нестабильных во времени потоках доходов и вложений (затрат).

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

**Сравнительный подход** – основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Оценщик имеет всю необходимую информацию для применения сравнительного подхода и считает применение сравнительного подхода необходимым.

**Затратный подход** - основывается на предположении, что покупатель, проявляя должную благоразумность и осведомленность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству (в том числе, по степени износа) объекта в оптимальный период времени. При таком подходе определяется стоимость нового строительства копии объекта (или аналога, полностью замещающего его по функциям), которая уменьшается на величину совокупного износа (совместное действие внешнего, функционального и физического износов) в стоимостном выражении. К полученному результату добавляется стоимость участка земли (при определении стоимости здания или сооружения). Итоговый результат отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки по затратному подходу.

В настоящем отчете Затратный подход не применялся.

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

## **10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **10.1. Методика расчетов**

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

---

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

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

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

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

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

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

$n$  – количество аналогов.

## 10.2. Выбор аналогов

Рынок недвижимости в Дивеевском районе достаточно большой. При выборе аналогов для проведения расчетов оценщик использовал информацию из открытых источников.

Полное описание аналогов содержится в приложении №3.

## 10.3. Выбор единицы сравнения

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

Наиболее универсальной единицей сравнения является  $1 \text{ м}^2$ , что и будет далее принято для расчетов.

## 10.4. Определение стоимости земельного участка.

Земля, на которой расположен жилой дом, относится к землям населенных пунктов.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

Площадь земельного участка –  $971 \text{ м}^2$ .

Кадастровый номер – 52:55:0090003:82.

Для расчетов оценщик выбрал 5 предложений по земельным участкам с видом разрешенного использования ИЖС и ЛПХ. При выборе основным критерием было расположение участка в зоне жилой застройки и отсутствие улучшений на земельном участке. Все участки расположены в с.Кременки.

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

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

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

Корректировка принята в размере  $1-14,9\% = 0,854$

### **Корректировка на масштаб**

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

Усредненное значение корректировки описывает следующее уравнение:

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

Где:

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка.

*Земельные участки под жилую застройку*

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

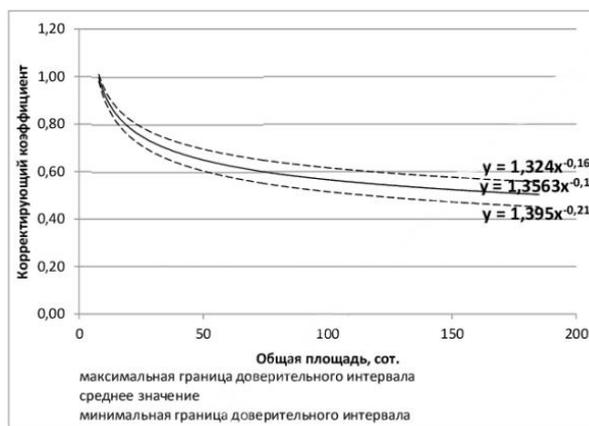


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

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

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

где:

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, м <sup>2</sup>	971,00	3300,00	470,00	2421,00	2300,00	465,00
Коэффициент	0,367	0,291	0,421	0,309	0,312	0,422
Корректировка на площадь		1,262	0,871	1,190	1,178	0,869

**Корректировка на рельеф участка.** Оцениваемый земельный участок находится на довольно сильном склоне. Рельеф местности расположения объектов-аналогов относительно ровный. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика 2024. Земельные участки», часть 2, стр.212, табл.80.

Таблица 80. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74

Корректировка применена в размере 0,74 для всех объектов-аналогов.

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

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 рыночной стоимости земельного участка:

<b>Показатель</b>	<b>Оцениваемый земельный участок</b>	<b>Сравнимый объект №1</b>	<b>Сравнимый объект №2</b>	<b>Сравнимый объект №3</b>	<b>Сравнимый объект №4</b>	<b>Сравнимый объект №5</b>
<b>Адрес (местоположение)</b>	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с.Кременки, ул.Первомайская, д.74	Нижегородская область, Дивеевский мун. округ, с.Кременки, ул.Первомайская	Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки	Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки, ул.Западная	Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки	Нижегородская область, Дивеевский район, с.Кременки
<b>Источник информации</b>	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	pp.domclick.ru См. Приложение №3
<b>Дата предложения</b>		январь 2025	январь 2025	январь 2025	январь 2025	январь 2025
<b>Условия продажи</b>	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
<b>Имущественные права</b>	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
<b>Продавец</b>	-	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>	-	1 000 000,00	170 000,00	900 000,00	900 000,00	85 000,00
<b>Стоимость 1 м2, руб.</b>	-	303,03	361,70	371,75	391,30	182,80
<b>Площадь земельного участка, кв.м</b>	971,00	3300,00	470,00	2421,00	2300,00	465,00
<b>Возможность торга</b>		да	да	да	да	да
<b>Целевое назначение</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
<b>Наличие коммуникаций</b>	по границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
<b>Величина корректировки на торг, %</b>	-	0,854	0,854	0,854	0,854	0,950
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.</b>	-	258,79	308,89	317,47	334,17	173,66
<b>Величина корректировки на площадь</b>		1,262	0,871	1,190	1,178	0,869

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.		326,51	269,11	377,65	393,67	150,99
Рельеф	Склон	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф	-	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.	-	241,61	199,14	279,46	291,31	111,73
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		234 606,95	193 368,99	271 358,79	282 865,60	108 488,81
Весовой коэффициент результата		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		<b>218 000,00</b>				
Стоимость земельного участка 1 кв.м/руб.		224,51				

**Таким образом, стоимость земельного участка составляет 218 000,00 (Двести восемнадцать тысяч) рублей.**

## 10.5. Определение рыночной стоимости дома с земельным участком.

При выборе аналогов, основными критериями были:

1. Дом старый.
2. Материал стен бревно
3. Отопление печное.
4. Один этаж.
5. Состояние дома: нуждается в ремонте.

В самом селе Кременки таких аналогов на дату оценки небыло. Для расчетов была использована информация из других населенных пунктов рядом с селом Дивеево, где цены на недвижимость аналогичны ценам в селе Кременки.

Всего для расчетов было выбрано 4 аналога. Подробная информация по аналогам в приложении №3.

Для приведения характеристик аналогов к характеристикам объекта оценки использовались следующие корректировки:

**Корректировка на земельный участок.** В цене предложения на аналоги заложена как стоимость дома, так и стоимость земельного участка. Расчет стоимости земельного участка под объектом оценки проведен в п.10.4. Для расчета стоимости аналогов-домов, необходимо исключить из общей стоимости объекта-аналога стоимость земельного участка. Для дальнейших расчетов будем предполагать, что стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка у объекта оценки и объектов аналогов одинакова. Расчет корректировки проведен в таблице ниже.

	У объекта оценки, м <sup>2</sup>	У объекта-аналога №1, м <sup>2</sup>	У объекта-аналога №2, м <sup>2</sup>	У объекта-аналога №3, м <sup>2</sup>	У объекта-аналога №4, м <sup>2</sup>
<b>Площадь земельного участка</b>	971	2700	2000	2000	900
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка (рассчитана в п.10.4.), руб.</b>	224,51	224,51	224,51	224,51	224,51
<b>Размер корректировки (стоимость зем. участка), руб.</b>	218 000,00	606 179,20	449 021,63	449 021,63	202 059,73

**Корректировка на торг.** Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами. Корректировка была рассчитана по информации «Справочники оценщика недвижимости 2024. Жилые дома», стр.376, табл.305

Таблица 305. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	15,1%	13,2%	17,0%
2. Дома	14,1%	12,4%	15,8%
3. Таунхаусы	14,5%	12,6%	16,3%
4. Коттеджи	15,2%	13,4%	17,0%

**Корректировка на масштаб.** Площадь дома-объекта оценки отличается от площади домов-аналогов. Как правило, стоимость 1 м<sup>2</sup> в доме большей площади стоит меньше, чем в доме меньшей площади. Корректировка была рассчитана по информации «Справочники оценщика недвижимости 2022. Жилые дома», стр.145, табл.51.

Расчеты проводились по формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left[ \frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right]^k$$

где:

$K_{\text{масштаб}}$  – размер корректировки на размер объекта оценки;

$S_{OO}$  – площадь объекта оценки, кв.м.;

$S_{OA}$  – площадь объекта аналога, кв.м.;

$k$  – коэффициент торможения (-0,117 для жилых домов).

**Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь**

Таблица 51

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи	-0.117	-0.111	-0.123

Расчет корректировки проведен в таблице ниже.

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<i>Площадь дома, м<sup>2</sup></i>	23,40	55,20	20,00	23,10	34,10
<i>Корректировка на размер</i>		1,106	0,982	0,998	1,045

**Корректировка на физическое состояние дома.** Физическое состояние всех аналогов значительно лучше чем у объекта оценки. Объекты-аналоги №1 и №4 находятся в «хорошем» физическом состоянии. Объекты-аналоги №2 и №3 имеют «удовлетворительное» состояние. Состояние домом принято по информации продавцов. Корректировка была рассчитана по информации «Справочники оценщика недвижимости 2024. Жилые дома», стр.228, табл.147.

Таблица 147. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

Физическое состояние дома		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,33
	удовл.	0,81	1,00	1,08
	неудовл.	0,75	0,93	1,00

Корректировка принята для объектов-аналогов №1 и №4 в размере 0,75; для объектов-аналогов №2 и №3 в размере 0,93.

**Корректировка на водоснабжение.** У объекта оценки, а так же объектов-аналогов №2 и №3 в доме нет водоснабжения. У объектов-аналогов №1 и №4 центральное водоснабжение. Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2024. Жилые дома», стр.281, табл.201.

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома с центральным водоснабжением к удельной цене такого дома без водоснабжения	1,15	1,13	1,17

Корректировка принята в размере  $1/1,15=0,87$  для объектов-аналогов №1 и №4.

**Корректировка на хозяйственные постройки.** Наличие на земельном участке дополнительных построек, кроме дома, повышает стоимость всего домовладения. У объекта оценки, а так же объектов-аналогов №1, №2 и №3 на участке нет дополнительных, пригодных к эксплуатации хозяйственных построек. У объекта-аналога №4 на участке кроме дома есть хозяйственные постройки. Корректировка была принята по информации «Справочника оценщика недвижимости 2024. Жилые дома», стр.184, табл.115.

Таблица 115. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,87	0,85	0,88

Корректировка принята в размере 0,87 для объекта-аналога №4.

Корректировка на иные характеристики не проводилась, так как они либо идентичны у объекта оценки и у аналога, либо не отражаются на стоимости.

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 рыночной стоимости жилого дома с земельным участком.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение, район	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с.Кременки, ул.Первомайская, д.74	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с.Глухово,	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с.Суворово	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с.Смирново	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с.Глухово,
Источник информации	-	avito.ru (См. Приложение №3)			
Дата предложения		декабрь 2024	январь 2025	декабрь 2024	декабрь 2024
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый
Цена предложения, руб.	-	1 250 000,00	550 000,00	600 000,00	890 000,00
Общая площадь дома, м <sup>2</sup> .	23,4	55,2	20	23,1	34,1
Стоим. 1 м <sup>2</sup> единого объекта, руб.	-	22644,93	27500,00	25974,03	26099,71
Этажность дома	1	1	1	1	1
Площадь зем. участка, м <sup>2</sup>	971	2700	2000	2000	900
Описание состояния отделки	Неудовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Коммуникации в доме	Электричество, отопление печное	Электричество, вода, газ	Электричество, отопление печное	Электричество, отопление печное	Электричество, вода, отопление печное
Материал стен дома	Бревно	Бревно	Бревно	Бревно	Бревно
Стоимость земельного участка, руб.	218 000,00	606 179,20	449 021,63	449 021,63	202 059,73
Стоимость дома без земельного участка, руб.		643 820,80	100 978,37	150 978,37	687 940,27
Стоим. 1 м <sup>2</sup> общей площади дома, руб.		11 663,42	5 048,92	6 535,86	20 174,20
Возможность торга	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на торг	-	0,859	0,950	0,950	0,700
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	10 018,88	4 796,47	6 209,07	14 121,94

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на масштаб	-	1,106	0,982	0,998	1,045
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	11 077,14	4 797,45	6 210,07	14 122,99
Физическое состояние дома	Неудовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на физическое состояние дома	-	0,75	0,93	0,93	0,75
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	8 307,86	4 461,63	5 775,36	10 592,24
Тип водоснабжения	Нет	Центральное	Нет	Нет	Центральное
Корректировка на тип водоснабжения		0,87	1,00	1,00	0,87
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		7 224,22	4 461,63	5 775,36	9 210,64
Хозяйственные постройки	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка на хозяйственные постройки		1,00	1,00	1,00	0,87
Скорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.		7 224,22	4 461,63	5 775,36	8 013,26
Приведение аналога к площади жилого дома объекта оценки, руб.	-	169 046,81	104 402,20	135 143,45	187 510,27
Рейтинг	-	0,2444	0,2667	0,2667	0,2222
<b>Рыночная стоимость дома (без земельного участка), руб.</b>			<b>147 000,00</b>		
<b>Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> дома, руб.</b>			<b>6 282,05</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка<sup>8</sup>, руб.</b>			<b>218 000,00</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная на основе сравнительного подхода, руб.</b>			<b>365 000,00</b>		

Таким образом, стоимость жилого дома с земельным участком, определенной сравнительным подходом, составила (с учетом округления):

**365 000,00 (Триста шестьдесят пять тысяч) рублей.**

<sup>8</sup> Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом проведен в п.10.4 настоящего отчета.

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

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

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

№ п/п	Наименование	Кол-во	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом с земельным участком	1	-	-	1,00	365 000,00

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –  
жилого дома и земельного участка, расположенного по адресу:  
Нижегородская область, Дивеевский район,  
Кременковский, с. Кременки, ул.Первомайская, д.74,  
по мнению оценщика, на дату оценки 07 марта 2025 г.  
составляет:**

**365 000,00 (Триста шестьдесят пять тысяч) рублей**

**В том числе:**

**стоимость дома –**

**147 000,00 (Сто сорок семь тысяч) рублей**

**стоимость земельного участка –**

**218 000,00 (Двести восемнадцать тысяч) рублей.**

Оценщик



### 13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-190520747 от 24.07.2024г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-66530525 от 06.03.2024г.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. 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.
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
11. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
12. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
13. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
14. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
15. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости".
16. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
20. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
21. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
22. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки», г.Нижний Новгород, 2024г.
24. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилые дома». г.Нижний Новгород, 2024г.
25. Сборник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе. Дополненное. Серия «Справочник оценщика». Москва, ООО «Ко-Инвест», 2003.
26. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
27. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
28. Генри С.Харрисон «Оценка недвижимости», М, РОО, 1994 г.
29. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
30. Базы правовой информации «Гарант», «Консультант Плюс».
31. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)





г. Саров

«21» октября 2024 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

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

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

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2025 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

**СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА**

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 050,00	
5 000 000,00	2 585,00	V
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2024 г. в соответствии со счетом Страховщика.

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

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

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

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

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

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

**СТРАХОВОЙ РИСК**

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

при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**

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

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно 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 предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

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

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. 5.

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

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

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

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

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**  
АО «АльфаСтрахование»

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

Бахарева Е.Н./  
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Благов Владимир Викторович

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

Правила страхования получил,  
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/Благов В.В./

Договор  - первичный,  - перезаключение Договора №: 54085/776/00004/23

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**БЛАГОВ**

**Владимир Викторович**

ИНН 525400215937

**является членом**

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»  
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что

Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. заявителя)

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

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

(нужно подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан

*Благогову*

*Владимиру Викторовичу*

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

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

*школе* *повышения квалификации и переподготовки*

*г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11, стр. 1*

по программе *Профессиональная оценка...*

*экспертов и прав ответственности*

*Оценки стоимости предприятия (бизнеса)*

Государственная экзаменационная комиссия решением от *10.06.2002* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Благогову*

*Владимиру Викторовичу*

на занятие профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимо-*

*сти предприятия (бизнеса)*

*Исполнитель: [Подпись]*

Диплом является государственной собственностью  
и подлежит государственной регистрации



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *778*

Итого: 1000 руб.

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

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер  
132

Города  
Нижний Новгород

Дата выдачи  
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что  
**БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ**

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

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

в объеме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:  
**не предусмотрено**



*Секретарь*

*Секретарь*

А.О. Грузинский

И.В. Ежеская

## 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы для расчетов)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2024, поступившего на рассмотрение 24.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

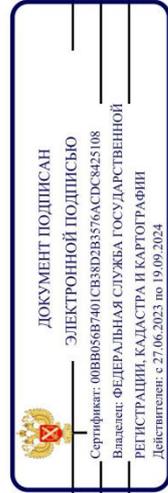
Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190520747			
Кадастровый номер: 52:55:0090003:82			
Номер кадастрового квартала: 52:55:0090003			
Дата присвоения кадастрового номера: 23.07.2002			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Дивеевский, с/о Кременковский, с. Кременки, ул. Первомайская, дом 74.			
Площадь, м2: 971 +/- 10,9			
Кадастровая стоимость, руб: 427871.15			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 52:55:0090003:1336			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кучин Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "" Администрация Дивеевского муниципального округа			

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	<p>ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
<p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190520747	
Кадастровый номер:	52:55:0090003:82

1	Муниципальное образование-Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	1.1	Муниципальное образование-Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0090003:82-52/149/2024-3 08.02.2024 17:18:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



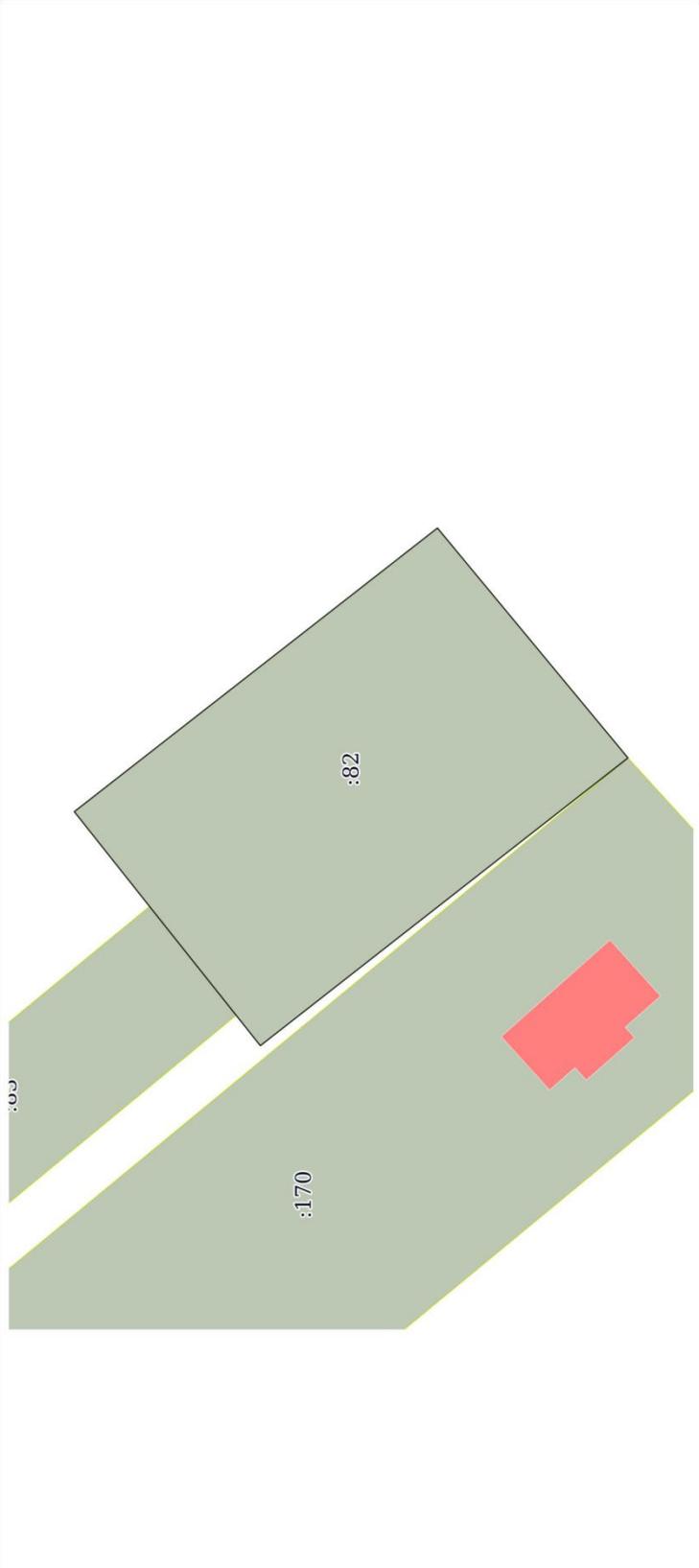
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24-07.2024г. № КУВИ-001/2024-190520747			
Кадастровый номер: 52:55:0090003:82			
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B35766ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190520747			
Кадастровый номер: 52:55:0090003:82			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ05687401СВ3823В3576АСДСК8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.03.2024, поступившего на рассмотрение 06.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 2
06.03.2024г. № КУВИ-001/2024-66530525	
Кадастровый номер: 52:55:0090003:1336	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0090003
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивентарный номер 3136; Ивентарный номер нет; Условный номер 52:55:00 00 00:0000:03136:А
Местоположение:	Нижегородская область, Дивеевский район, Кременковский, с Кременки, ул Первомайская, д.74
Площадь, м2:	23.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1901
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	249823.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:55:0090003:82
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	52:55:0090003:1537
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Кучин Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "" Администрация Дивеевского муниципального округа

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	<p>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108</p>
<p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	
<p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	

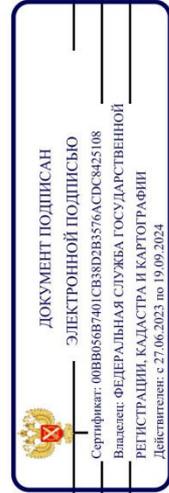
полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов выписки: 2	
06.03.2024г. № КУВИ-001/2024-66530525	
Кадастровый номер: 52:55:0090003:1336	

1	Муниципальное образование-Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	1.1	Муниципальное образование-Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0090003:1336-52/149/2024-3 08.02.2024 17:18:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

### Аналоги для земельного участка

#### Аналог 1

[https://www.avito.ru/sarov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_33\\_sot\\_izhs\\_4086450739?context=H4sIAAAA AAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvYy9yaXR5IjtiOjE7fTt01WUfAAAA](https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_4086450739?context=H4sIAAAA AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvYy9yaXR5IjtiOjE7fTt01WUfAAAA)

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

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

### Участок 33 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**1 000 000 Р**  
30 303 Р за сотку  
В ипотеку от 19 898 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

**Магу**  
Частное лицо  
На Avito с марта 2015  
Эквивалент: -81 кг CO<sub>2</sub>

4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 33 сот. Расстояние до центра города: 9 км

**Расположение**  
Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Кременки, Первомайская ул. [Скрыть карту](#)



**Описание**  
Земельный участок от собственника!  
33 сотки!  
Размеры участка 16 \*186!  
Село газифицировано!  
Возможность подведение на участок:  
Газ   
Водоснабжения   
Электричества   
Новая асфальтовая дорога во всем селе!  
Реальному покупателю торг на участке!!  
По новой дороге 10 минут от КПП!!  
Улица тихая, живописная, машин ездят мало! Соседи порядочные!  
Идеальное место для дачи и ведения хозяйства!  
В Дивеево сообщили что начальная гос. цена за сотку земли от 50 тысяч, торопитесь.. предложение горячее за такую цену!!!

№ 4086450739 - 7 января в 20:08 - 434 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Это место приносит удачу**



**Запустить рекламу**

**Avito**

**Winline**  
ЗИМНИЙ КУБОК РПЛ  
СИЛЬНЕЙШИЕ ДЕЛАЮТ РАЗНИЦУ  
С 30 ЯНВАРЯ ПО 11 ФЕВРАЛЯ

**Winline**  
ЗИМНИЙ КУБОК РПЛ  
СИЛЬНЕЙШИЕ ДЕЛАЮТ РАЗНИЦУ  
С 30 ЯНВАРЯ ПО 11 ФЕВРАЛЯ

**1 000 000 Р**  
30 303 Р за сотку  
В ипотеку от 19 898 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

**Магу**  
Частное лицо  
На Avito с марта 2015  
Эквивалент: -81 кг CO<sub>2</sub>

4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

## Аналог 2

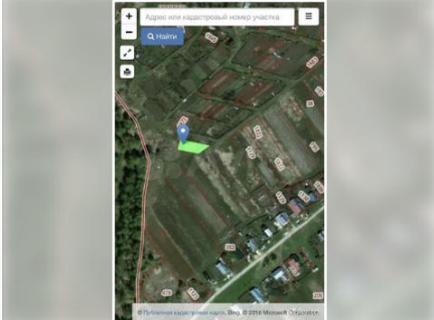
[https://www.avito.ru/sarov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_47\\_sot\\_izhs\\_3085574811?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA](https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_izhs_3085574811?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA)

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

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

### Участок 4,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



170 000 ₽  
36 170 ₽ за сотку

8 958 759-59-97

Написать сообщение  
Ответит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместек?  
Когда можно посмотреть?

оксана  
Частное лицо  
На Avito с мая 2018  
Экоклад: -5 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

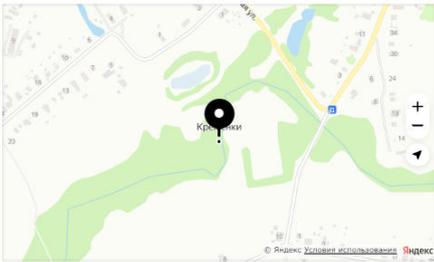
Avito

### Об участке

Площадь: 4,7 сот. Расстояние до центра города: 10 км

### Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Кременки



Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместек?  
Когда можно посмотреть?

оксана  
Частное лицо  
На Avito с мая 2018  
Экоклад: -5 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

### Описание

Прежде чем писать прочтите! Это картофельный участок. Торга нет. Цена ниже официальной.  
Земли населенных пунктов для ЛПХ, межевание проведено.  
Село Кременки, ул. Новостройка 120 метров от дома номер 16, участок номер 2

№ 3085574811 - 28 января в 17:18 - 1489 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

### Аналог 3

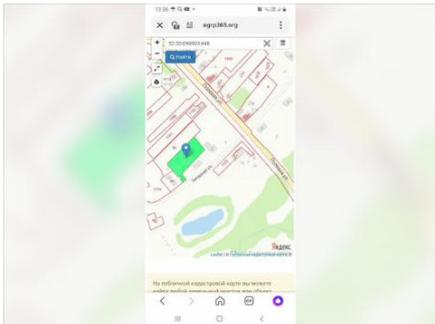
[https://www.avito.ru/sarov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_24\\_sot\\_izhs\\_2116486039?context=H4sIAAAA AAAA\\_wEfaOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTxx01WUfAAAA](https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_2116486039?context=H4sIAAAA AAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTxx01WUfAAAA)

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

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

## Участок 24 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**900 000 Р**  
37 500 Р за сотку  
В ипотеку от 19 401 Р/мес.  
[Посмотреть кредит](#)

8 958 727-07-42

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Мария  
Частное лицо  
На Авито с августа 2019

5 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

**Avito**  
Путешествия

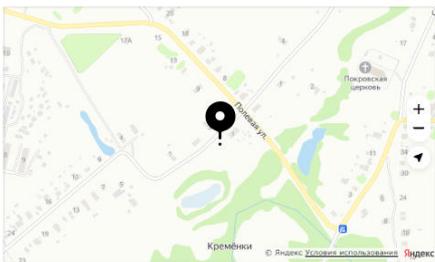
Всё пройдёт  
как забронировано

### Об участке

Площадь: 24 сот. Расстояние до центра города: 10 км

### Расположение

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



### Описание

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

№ 2116486039 - 17 января в 17:22 - 1727 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

# Аналог 4

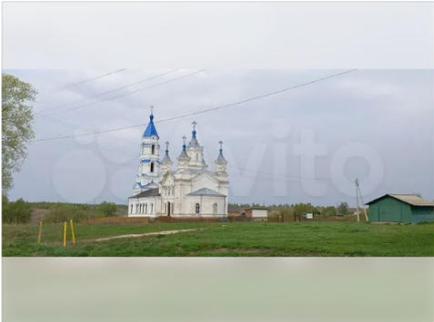
[https://www.avito.ru/sarov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_23\\_sot\\_izhs\\_1784534382?context=H4sIAAAA AAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA](https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_1784534382?context=H4sIAAAA AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA)

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

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

### Участок 23 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**900 000 Р**  
39 130 Р за сотку  
В ипотеку от 19 401 Р/мес.  
[Посмотреть сделки](#)

8 958 727-17-21

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

**Дмитрий**  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2014  
Экоклад: -1,66 тонн CO<sub>2</sub>

12 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

#### Об участке

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

#### Расположение

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



#### Описание

Продаю участок с.Кремёнки, Дивеевского р-на.

- 23 сотки;
- Чудесный вид на церковь в честь Покрова Пресвятой Богородицы;
- Ровный, сухой, построй не готов к строительству;
- Электричество на участке;
- 6 км до Сарова, 10 км до Дивеево;
- Свежий воздух и тишина, участок не на трассе;
- Находится рядом с центром с магазином 300 м;
- И самое главное документы на руках, продажа хоть завтра...

P.S. И Ваша сказка станет былью.

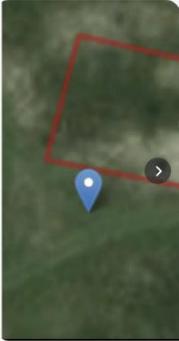
№1784534382 · 22 января в 16:25 · 2945 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

# Аналог 5

[https://nn.domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1714947205](https://nn.domclick.ru/card/sale_lot_1714947205)

Нижний Новгород | Партнерам | Консультация | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться

**Домклик** | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал 18 | Риелторы



Участок, 4.65 сот.  
**85 000 ₽**  
18 279 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

Оксана ✓  
[+7 924 954-86-42](tel:+79249548642)

[Записаться на просмотр](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

[Напечатать сообщение](#)

[Ещё актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

**Дом в д. Опалиха** Реклама

Дома 109 м<sup>2</sup> и 128 м<sup>2</sup>

[Напечатать сообщение](#)

[Ещё актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

**Дом в д. Опалиха** Реклама

Дома 109 м<sup>2</sup> и 128 м<sup>2</sup>  
на ваш выбор.  
От 81 000 ₽ за м<sup>2</sup>

[Подробнее](#)



# Аналоги для домов

## Аналог 1

[https://www.avito.ru/diveevo/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_552\\_m\\_na\\_uchastke\\_27\\_sot\\_4379702287?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjE1OFV6ajFiUkNEeDI1eVlxIjt9oTvZXD8AAAA](https://www.avito.ru/diveevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_552_m_na_uchastke_27_sot_4379702287?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjE1OFV6ajFiUkNEeDI1eVlxIjt9oTvZXD8AAAA)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дом  
**Дом 55,2 м² на участке 27 сот.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



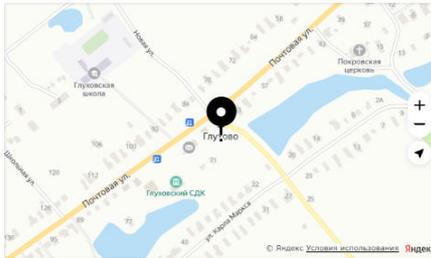
### О доме

Количество комнат: 3	Отопление: газовое
Площадь дома: 55,2 м²	Водоснабжение: центральное
Площадь участка: 27 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 1	Канализация: выгребная яма
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Материал стен: бревно	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Терраса или веранда: есть	Способ продажи: возможна ипотека
Санузел: на улице	Расстояние до центра города: 20 км
Ремонт: требует ремонта	
Электричество: есть	

### Расположение

Нижегородская обл., 22Н-2111

Скрыть карту



### Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Дайте рассказать

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия ООО «АКС».  
Обработаем ваши персональные данные согласно политике.  
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

### Описание

ПРОДАЮ ДОМ ПЛОЩАДЬ 55,2 КВАДРАТОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 27 СОТ В СОБСТВЕННОСТИ ОСВАЛЬТИРОВАННАЯ ДОРОГА, МАГАЗИН РЯДОМ ПОЧТА ЦЕРКОВЬ ШКОЛА ДО ГОРОДА ДЕРЕВЬЯ 15 КИЛОМЕТР ДО ГОРОДА Арзамаса 35 КИЛОМЕТРОВ МОЖНО В ИПОТЕКУ ДОКУМЕНТЫ ПОЛНЫЙ ПАКЕТ ПРИМОЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ Звоните.

№ 4379702287 - 1 марта в 12:51 - 4246 просмотров (+33 сегодня)

Пожалуйста

1 250 000 ₽

22 645 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 20 640 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 958 749-85-42

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо

На Авито с октября 2024

Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

1 250 000 ₽

22 645 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 20 640 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 958 749-85-42

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо

На Авито с октября 2024

Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Т БАНК  
Бесплатная кредитка  
С картинками Эрмитажа  
до 9 марта

Т БАНК  
Бесплатная кредитка  
С картинками Эрмитажа  
до 9 марта



### Аналог 3

[https://www.avito.ru/diveevo/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_231\\_m\\_na\\_uchastke\\_30\\_sot\\_4399679259?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnNhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3UWhobTU0c0daaWExc0EwIjt9NGnVoj8AAAA](https://www.avito.ru/diveevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_231_m_na_uchastke_30_sot_4399679259?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnNhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3UWhobTU0c0daaWExc0EwIjt9NGnVoj8AAAA)

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

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 23,1 м<sup>2</sup> на участке 30 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О доме**

Количество комнат: 2	Материал стен: бревно
Площадь дома: 23,1 м <sup>2</sup>	Санузел: на улице
Площадь участка: 30 сот.	Ремонт: требует ремонта
Этажей в доме: 1	Электричество: есть
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Водоснабжение: центральное
	Расстояние до центра города: 14 км

**Расположение**

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



**Описание**

Хороший дом, высокое место, огород ухожен.

№ 4399679259 · 23 февраля в 11:22 · 1447 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

**600 000 Р**   
История цены  
Ипотечку от 10 528 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)

8 962 518-34-99

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Екатерина  
Частное лицо  
На Авито с июня 2015

2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

Когда можно посмотреть?

Екатерина  
Частное лицо  
На Авито с июня 2015

2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

Это место приносит удачу

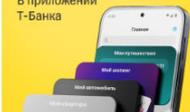


Запустить рекламу

Т БАНК

Когда всё под рукой

В приложении Т-Банка



## Аналог 4

[https://www.avito.ru/diveevo/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_341\\_m\\_na\\_uchastke\\_9\\_sot\\_4653867576?context=H4slAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjI1OFV6ajFiUkNEeDI1eVIxIjt9oTvZXD8AAAA](https://www.avito.ru/diveevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_341_m_na_uchastke_9_sot_4653867576?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI1OFV6ajFiUkNEeDI1eVIxIjt9oTvZXD8AAAA)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома  
**Дом 34,1 м<sup>2</sup> на участке 9 сот.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### О доме

Количество комнат: 2	Электричество: есть
Площадь дома: 34,1 м <sup>2</sup>	Отопление: печь
Площадь участка: 9 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 1	Газ: по границе участка
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Канализация: выгребная яма
Год постройки: 1965	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Материал стен: бревно	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Ремонт: косметический	Расстояние до центра города: 20 км

### Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 31 января 2022
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

### Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Глухово, Почтовая ул., 116



### Описание

Продаю крепкий, деревянный дом, на кирпичном фундаменте, с рабочей печкой, свет, газ (баллонный) центральный газопровод проходит перед домом, центральное водоснабжение), 2 комнаты жилые высота - 2,50 метра, большой оборудованный новый двор - из блоков. Подходит для постоянного проживания и как круглогодичная дача. Земля: под строениями - 433 м. кв., к. н. 52:55:0050002:506; огород - 467 м. кв. к. н. 52:55:0050002:86. Подъезд - асфальт до дома, тишина и спокойствие - на прекрасной природе. В селе имеются: Школа, детский садик, ФАП, Аптека, Магазин, Клуб, пруд. Документы готовы, быстрый выход на сделку. Торг - только хорошим людям.

№ 4653867576 - 21 февраля в 11:38 - 609 просмотров (+4 сегодня) Пожаловаться

890 000 Р

26 100 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

В ипотеку от 14 696 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 933 110-12-25

Рассчитать ипотеку

Квартал

Агентство

На Авито с августа 2013

Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Т БАНК

**Бесплатная кредитка**  
С картинками Эрмитажа  
до 9 марта

Оценявайте свою финансовую ответственность в России. Купите все лучшие кредитные карты в разделе «Карты» на сайте банка по ссылке [tbank.ru](#)

tbank.ru