



УТВЕРЖДАЮ

Четыркина Четыркина О.И.

15 декабря 2023 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район,
сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево,
улица Молодежная, дом 47, квартира 8,
кадастровый номер 52:55:0080006:1441
(№151223/02)



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

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Четыркина Ольга Ивановна
Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., пр-кт Ленина, д.53А, кв.25

Дата оценки: 15 декабря 2023 года

Дата составления отчета: 15 декабря 2023 года

г. Саров
2023

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящее Заключение составлено на основании Отчета №151223/02 от 15 декабря 2023 года об оценке рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево, улица Молодежная, дом 47, квартира 8 и является его неотъемлемой частью.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 15.12.2023 года.

Настоящий Отчет об оценке подготовлен на основании Муниципального контракта №57-23 и задания на оценку от 14.12.2023г. заключенного между Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области (далее «Заказчик») и Четыркиной Ольгой Ивановной (далее «Исполнитель»). Настоящий 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. Оценщик не имел возможности проверить предоставленную информацию и рассматривал её как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценочной деятельности, действующими на территории Российской Федерации.

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611	Стандарт обязателен к применению

В результате проведенных исследований, оценщик пришел к выводу, что **рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 15 декабря 2023 года составляет:**

6 354 000,00 (Шесть миллионов триста пятьдесят четыре тысячи) рублей.

Отчет составлен на 52 страницах.

С Уважением,

Оценщик

/Четыркина О.И./

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2.1. Основание для проведения оценки.....	5
2.2. Задание на оценку.....	5
2.3. Дата составления и порядковый номер отчета.....	7
2.4. Применяемые стандарты оценки.....	7
2.5. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком.....	8
2.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	9
2.7. Сведения о независимости оценщика.....	9
2.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
2.9. Заявление о соответствии.....	10
2.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	11
2.11. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	12
4. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
4.1. Термины и определения.....	12
4.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	13
4.3. Анализ прав в отношении объекта оценки.....	14
4.4. Выбор вида стоимости.....	15
5. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	16
5.1. Местоположение объекта.....	16
5.2. Описание объекта оценки.....	17
6. АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
6.1. Макроэкономическая ситуация.....	21
6.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.....	24
6.3. Определение сегмента рынка объекта оценки.....	27
6.4. Обзор рынка недвижимости.....	27
6.5. Выводы по анализу рынка недвижимости.....	29
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
8. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ В ОТЧЕТЕ.....	30
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	32
9.1. Методика расчетов.....	32
9.2. Выбор аналогов.....	33
9.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.....	33
9.5. Расчет рыночной стоимости квартиры.....	35
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ.....	38
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	38
12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	39
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Информация об оценщике).....	40
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по квартире).....	46
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	48

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Объект недвижимости - жилая двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево, улица Молодежная, дом 47, квартира 8	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №57-23 от 14 декабря 2023г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Квартира	
	Кадастровый номер	52:55:0080006:1441
	Количество комнат	2
	Площадь общая, м ²	62,9
	Этаж	3/3
	расположения/этажность дома	
	Состояние внутренней отделки	хорошее, современный ремонт
Имущественные права на объект недвижимости	Вид права: собственность Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано	
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты расчетов необходимы для предполагаемой сделки	
Дата оценки	15 декабря 2023 года	
Дата составления отчета	15 декабря 2023 года	
Дата осмотра	15 декабря 2023 года	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); Федеральные Стандарты Оценки №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СПО НКСО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Задаaniem на оценку	
Результаты расчетов:		
Сравнительный подход	6 354 000,00 рублей	
Затратный подход	Не применялся	
Доходный подход	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости	6 354 000,00 рублей	

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Муниципальный контракт №57-23 от 14 декабря 2023г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Четыркиной Ольгой Ивановной и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

2.2.Задание на оценку

Объект оценки	Объект недвижимости - жилая двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево, улица Молодежная, дом 47, квартира 8	
Информация, идентифицирующая объект оценки	Квартира	
	Кадастровый номер	52:55:0080006:1441
	Количество комнат	2
	Площадь общая, м ²	62,9
	Этаж	3/3
	расположения/этажность дома	
	Состояние внутренней отделки	хорошее, современный ремонт
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	В составе объекта оценки один объект недвижимости: 1. Квартира (общая площадь 62,9 м ² , 3 этаж)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Квартира</u> <i>Правоустанавливающие документы:</i> Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 20.09.2023г. <i>Документы с характеристиками объекта:</i> Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 20.09.2023г.	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Права на объекты оценки: собственность Вид оцениваемого права: при оценке учитывается право собственности, ограничения (обременения) данного права не учитываются Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано	
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 14.12.2023г.	
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Предпосылки стоимости	1	Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)
	2	Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
	3	Дата оценки – 15.12.2023г.
	4	Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5	Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)	
Ограничения в отношении	Отсутствуют	

источников информации и объема исследования	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии Заказчика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей предполагаемой сделки. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей предполагаемой сделки осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Дата оценки	15.12.2023 г.
Дата обследования объекта оценки	15.12.2023 г.
Дата составления отчета	15.12.2023 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются
Специальные допущения	Отсутствуют
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>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.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>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.</p>
--	---

2.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 151223/02

Дата составления отчета об оценке – 15.12.2023г.

2.4.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.

2.5. 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.

2.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе)

Заказчик	
Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.	
Оценщик	
Оценщик	Четыркина Ольга Ивановна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13 стр. 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 16.08.2023, регистрационный номер №02496
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке с присвоением квалификации №003916 от 31.08.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис/договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 54085/776/500001/23, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование" Период страхования с 03.07.2023 по 03.07.2023г. Страховая сумма 300000 (триста тысяч) рублей
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 034986-1 по направлению "Оценка недвижимости" от 07 июня 2023г., выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный", действует до 07.06.2026г.
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, пр-кт Ленина, д.53А, кв.25
Номер контактного телефона	+79063583583
Адрес электронной почты	olgav14@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	с 2023 года

2.7. 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.

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

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

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

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

ФИО	Степень участия
Четыркина Ольга Ивановна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

2.9. 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

Четыркина О.И.

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

<i>Наименование информации</i>	<i>Источник получения информации</i>
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30, http://sarov-exp.ru/analitika)
Описание района расположения объекта оценки	Яндекс Карты http://yandex.ru/maps , http://sarov.net
Анализ макроэкономических тенденций	http://nizhstat.gks.ru/
Справочные данные, используемые для расчетов.	Данные «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Н. Новгород, 2022 г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 20.09.2023г.

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

3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

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

4. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. 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 источникам¹, Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же международные стандарты оценки (МСО).

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

Подходы к оценке:

- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения;
- сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения;

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

-
- доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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.

4.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

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

4.3. Анализ прав в отношении объекта оценки

Информация о собственниках указана в п.2. настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

В субъективном смысле - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться определенным имуществом в пределах, установленных законом. Права владения, пользования и

распоряжения (правомочия собственника) составляют содержание права собственности как субъективного права.

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

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

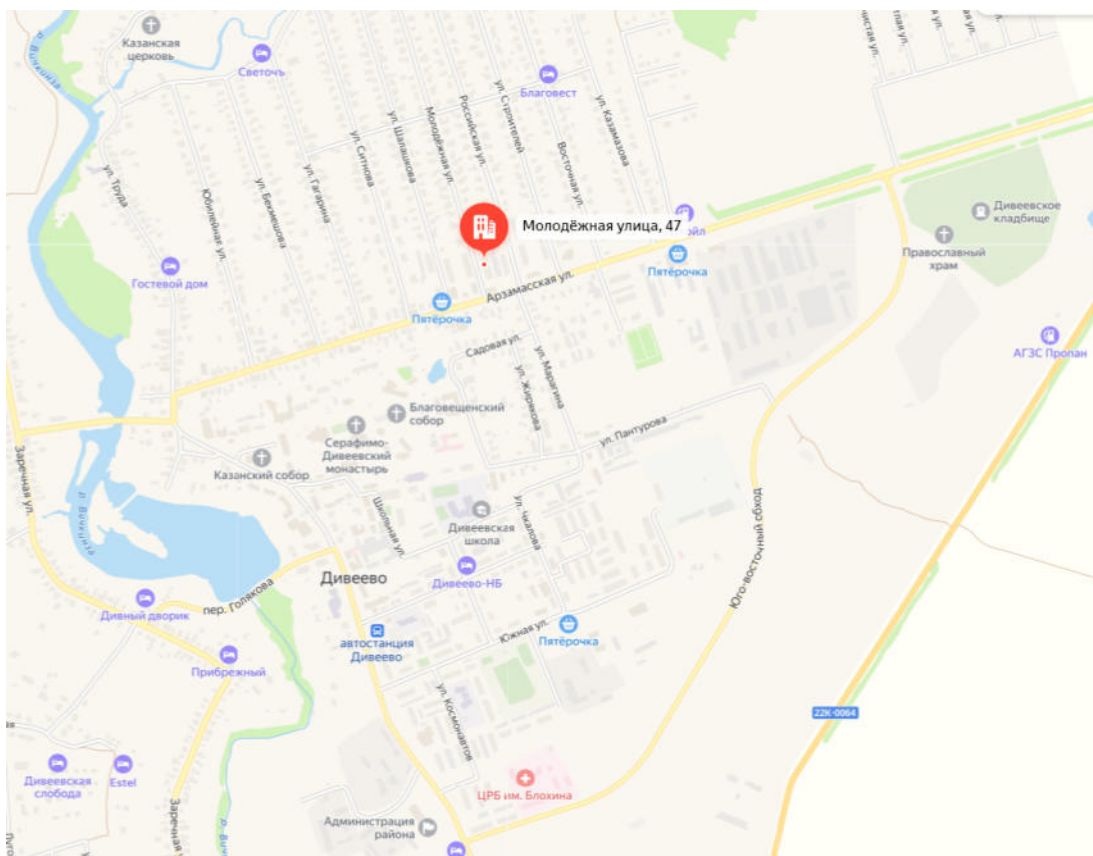
4.4.Выбор вида стоимости

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

² ГК РФ. Статья 129, п.п.1 и 2

5. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

5.1. Местоположение объекта



Оцениваемый объект - жилая двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район, сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево, ул. Молодежная, дом 47, квартира 8.

Дивеево — село в Нижегородской области, административный центр Дивеевского района и Дивеевского сельсовета. Село расположено на крайнем юге Нижегородской области, в нескольких километрах от административной границы с Мордовией. По официальным данным³, расстояние от Нижнего Новгорода составляет 170 км, от Арзамаса 60 км.

В селе расположены несколько предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции, а так же ряд промышленных предприятий.

Объект оценки расположен вдоль центральной улицы села Дивеево – ул. Арзамасской, рядом с перекрестком улиц Арзамасской и Молодежной. Дом расположен на относительном удалении от монастырского комплекса. К объекту оценки ведет асфальтированная дорога хорошего качества.

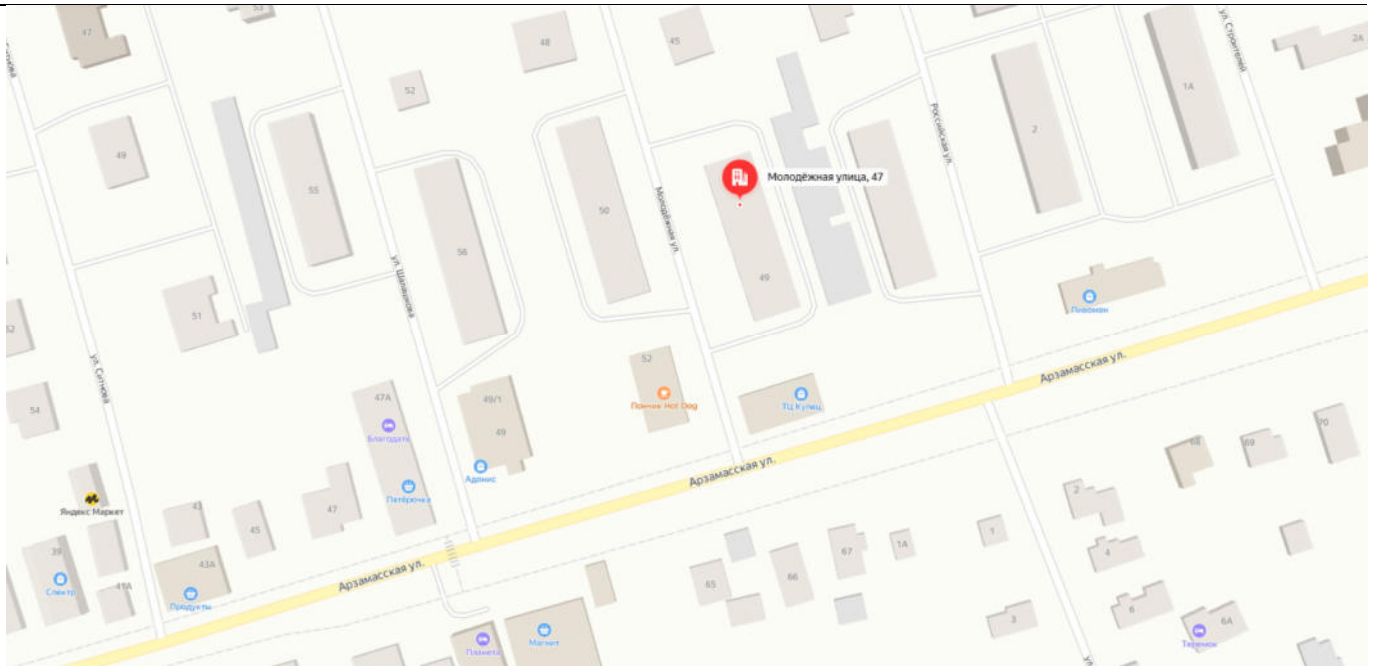
Район расположения объекта оценки застроен многоквартирными жилыми домами.

Инфраструктура района развита хорошо. Продовольственные и промтоварные магазины, детские дошкольные и учебные заведения, и т.д. находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии.

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

Район расположения объекта оценки имеет спокойный рельеф без уклона.

³ <http://www.diveevo-adm.ru/>



Расположение объекта на карте с. Дивеево



Улица Молодежная

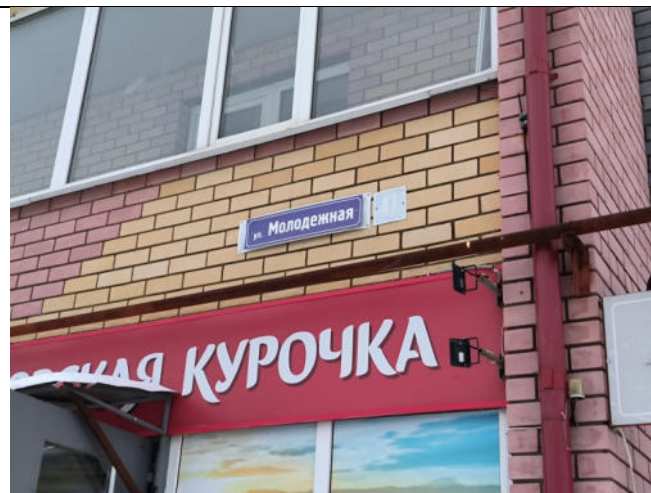
5.2. Описание объекта оценки

Квартира расположена на третьем этаже кирпичного пятиэтажного жилого дома. В доме (и оцениваемой квартире) имеются все виды удобств.

В подъезде дома, в котором расположена оцениваемая квартира, стены окрашены и побелены, междуэтажные лестницы находятся в хорошем состоянии, на входе стоит металлическая дверь с кодовым замком. Фасад дома кирпичный, в хорошем состоянии. Перекрытия дома железобетонные.



Фасад дома



Информационная табличка



Дом со стороны двора



Вход в подъезд

Общие характеристики жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира, представлены в таблице ниже:

Параметр	Значение
Год ввода в эксплуатацию	2009 ⁴
Тип здания	Многоквартирный дом
Количество квартир	27
Количество этажей в здании	3
Наружные стены (материал)	Кирпичный
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	Отсутствует
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Газовая колонка
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	В наличии
Канализация	Центральная

⁴ <https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/diveevo/1037246>

Общие характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже:

<i>Параметр</i>	<i>Значение</i>
Кадастровый номер	52:55:0080006:1441 ⁵
Этаж размещения объекта оценки в здании	3
Количество комнат в квартире	2
Общая площадь объекта оценки, кв. м	62,9
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	Нет информации
Площадь кухни, кв. м	Нет информации
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Остекление балконов/лоджий	Отсутствует
Высота потолков, м	2.50
Санузел	Раздельный
Вид из окон	На улицу
Объект подключен к системам: Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС, газоснабжение	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Хорошее
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость

Фотографии объекта оценки представлены ниже:



Лестничная клетка



Входная дверь



Прихожая



Лоджия

⁵ Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 20.09.2023г.



Кухня



Кухня



Жилая комната 1



Жилая комната 1



Жилая комната 2



Жилая комната 2



Туалет



Ванная

6. АНАЛИЗ РЫНКА

6.1. Макроэкономическая ситуация⁶

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике сентябрь-октябрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

3. В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г. Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2023 года».

4. В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём

6

Источник:

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

строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA 2 в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.

6. В сентябре рост объёмов оптовой торговли составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г). Справочно: ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

8. В сентябре грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). По видам транспорта: ускорился рост грузооборота на автомобильном транспорте (+28,9% г/г после +23,9% г/г); замедлилось снижение по железнодорожному транспорту (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на морском транспорте (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Темпы кредитования юридических лиц в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

10. Потребительская активность продолжает оставаться высокой. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г

в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности -0,7% м/м SA после -0,3% м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на +13,1% г/г в реальном выражении.

11. В сентябре инфляция составила 6,00% г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – 6,69% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +10,9% г/г (в августе +6,3% г/г), индекс в целом по промышленности – +16,7% г/г после +10,6% г/г в августе.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г.

Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре.

Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – +5,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на +4,4% г/г и +4,8% г/г соответственно.

Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам пересмотра платёжного баланса Центральным банком РФ. Также уточнены данные по 2 кварталу 2023 г. в связи с корректировкой отдельных показателей отраслевой, банковской и ведомственной статистики. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли оплата труда наёмных работников (+8,0% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+14,0% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,8	5,2	5,2	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,3	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,8	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	7,7	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	4,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	4,9	4,1	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	13,1	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,3	0,5	1,4	0,6	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	2,1	2,1	1,0	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	5,2	6,00/6,69 ¹	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-1,2	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-8,3	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-0,9	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 7 по 17 августа 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2025 г.

Квартальный консенсус-прогноз на 2023–2025 гг. (опрос 7–17 августа 2023 г.)

Показатель	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2
Реальный ВВП (год к году),% прироста	3,4	2,5	2,2	1,2	1,2	0,9	1,1	1,3
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,1	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	3,2	3,2
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	5,4	6,1	6,3	6,2	5,4	4,6	4,4	4,3
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	9,96	10,48	10,20	9,61	9,00	8,52	7,86	7,67
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	94,9	91,7	92,6	93,0	94,2	93,8	94,2	93,5
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период)	64,2	63,5	64,0	63,5	63,2	63,1	63,2	63,6

6.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2023г.⁷

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,9%, в январе-сентябре 2023 г. – 109,9%.

Сельское хозяйство

На 1 октября 2023 г. в сельскохозяйственных организациях средний сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с гектара сложился значительно выше уровня предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 239,2 тыс. голов (на 1,4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 101,0 (на 1,5% меньше), поголовье свиней – 478,8 (на 35,4% больше), овец и коз – 72,6 (на 1,1% меньше), птицы – 10021,1 тыс. голов (на 1,0% больше).

В сельскохозяйственных организациях в сентябре 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 42,1%, производство молока выросло на 0,7%, производство яиц увеличилось на 12,2%.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-сентябре 2023 г. составили 5840 килограммов (в январе-сентябре 2022 г. – 5500 килограммов), яйценоскость кур-несушек составила 229 шт. яиц (в январе-сентябре 2022 г. – 231 шт. яиц).

В январе-сентябре 2023 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция уменьшения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и увеличения доли мяса свиней.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2023 г. составил 36298,5 млн рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре – 224076,6 млн рублей, или 120,0%.

Жилищное строительство. В сентябре 2023 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 320 домов на 2126

⁷ <https://52.rosstat.gov.ru/>

квартир общей площадью 121,5 тыс. кв. метров, в январе-сентябре – 6015 домов на 16588 квартир общей площадью 1561,1 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-сентябре 2023 г. построено 5815 домов общей площадью 987,3 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 94,9 млрд рублей, или 115,4% в сопоставимых ценах к сентябрю 2022 г., в январе-сентябре 2023 г. – 790,4 млрд рублей и 107,3% к соответствующему периоду 2022 г.

В сентябре 2023 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,2% (в сентябре 2022 г. – 96,5% и 3,5% соответственно).

В январе-сентябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,8%, непродовольственных товаров – 52,2% (в январе-сентябре 2022 г. – 49,7% и 50,3% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в сентябре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,4%, на непродовольственные товары – 101,2%, на услуги – 100,5%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 104,3% (за аналогичный период прошлого года – 110,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в сентябре 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 104,5% (в сентябре 2022 г. – 100,0%, с начала года – 114,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец сентября 2023 г. составила 4989,14 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 2,5%, с начала года повысилась на 2,2% (в сентябре 2022 г. – 4916,50 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 3,5%, с начала года повысилась на 1,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в сентябре 2023 г. составила 20195,15 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,1%, с начала года повысилась на 3,8% (в сентябре 2022 г. – 19201,68 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,5%, с начала года повысилась на 8,0%).

В сентябре 2023 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, с начала года – 103,5% (в сентябре 2022 г. – 99,2%, с начала года – 108,9%).

Индекс цен на непродовольственные товары в сентябре 2023 г. составил 101,2%, с начала года – 104,7% (в сентябре 2022 г. – 99,9%, с начала года – 112,4%).

Индекс цен и тарифов на услуги в сентябре 2023 г. составил 100,5%, с начала года – 104,7% (в сентябре 2022 г. – 100,6%, с начала года – 109,3%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в сентябре 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 100,4%, в том числе индекс на

продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 100,5%, 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 внутрироссийский рынок) составил 104,6% (за аналогичный период прошлого года – 113,0%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,1%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 107,6% (за аналогичный период прошлого года – 150,7%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в августе 2023 г. составила 52066,1 рубля и по сравнению с августом 2022 г. выросла на 17,4%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2023 г. составила 904 тыс. рублей и по сравнению с 1 сентября 2023 г. уменьшилась на 643 тыс. рублей (на 41,6%).

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

На 1 октября 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате в размере 904 тыс. рублей возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в июле-сентябре 2023 г. составила 1695,3 тыс. человек, в их числе 1670,1 тыс. человек (98,5%) были заняты в экономике и 25,2 тыс. человек (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В августе 2023 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 773,8 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,7 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 августе 2023 г. составило 805,5 тысячи.

Безработица. В июле-сентябре 2023 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 25,2 тыс. человек или 1,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

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

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

6.3.Определение сегмента рынка объекта оценки

Объектом оценки являются недвижимое имущество. Поскольку объектом недвижимости является жилая квартира, то сегментом рынка, к которому относится объект оценки – жилая недвижимость, квартиры.

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

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

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

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

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

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

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 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.

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

6.4.Обзор рынка недвижимости

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

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

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

В конце ноября 2020 года президент РФ Владимир Путин совершил визит в Нижегородскую область. В ходе встречи глава региона Глеб Никитин и Владимир Путин обсудили ряд важных проектов, связанных с 800-летием, а также реализацию мероприятий паломническо-туристического кластера «Арзамас-Дивеево-Саров».

В связи с этим событием наметился устойчивый курс на повышение цен на жилую недвижимость в с. Дивеево.

Средняя цена предложения на вторичном рынке с. Дивеево составляет 90 000 руб./1кв.м.

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

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

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

Большинство предлагаемых к продаже квартир расположены в домах старой постройки (60-е, 80-е годы). Такие квартиры не пользуются спросом и стоимость квартир находится в диапазоне 50-60 тысяч рублей за 1 м². При этом «дорогие» квартиры этого сегмента – это квартиры с полным капитальным ремонтом и, чаще всего, со встроенной мебелью.

Следующий сегмент квартир вторичного рынка – квартиры в относительно новых домах. Как правило, эти дома имеют улучшенную планировку и, не редко, индивидуальный вход в каждую квартиру. Предложения по таким квартирам доходят до 90 тысяч за 1 м².

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

Кроме вторичного рынка, на рынке квартир села Дивеево присутствует несколько предложений по первичному рынку. Связано это с тем, что в 2022-2023 года было построено около 10 многоквартирных 3-4 этажных домов, квартиры в которых еще не распроданы. Дома построены на ул. Симанина и ул. Южной. Средняя стоимость таких квартир с черновой отделкой составляет 85 тысяч рублей за 1 м².

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

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

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

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

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

6.5. Выводы по анализу рынка недвижимости.

Рынок жилой недвижимости в Дивеевском районе достаточно хорошо развит. На дату оценки наблюдается повышение цен на квартиры.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

В данном отчете целью анализа ННЭИ является использование собственности при наличии существующих улучшений. Кроме того, в с. Дивеево выделение земельных участков и строительство новых зданий ведется по утвержденному графику развития села и инвестор не может изменить целевое назначение земельного участка исходя из его потенциальной доходности. Поэтому анализ ННЭИ для земельного участка как свободного (незастроенного) не имеет практического значения и, соответственно, не производился.

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

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемом земельном участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положением зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимализацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Кроме того, учитывается потенциал месторасположения - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения, скрытые опасности расположения; и рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентоспособность и недостатки.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния, технических характеристик, конструктивных особенностей, проанализировав все возможные варианты физического использования объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, оценщик пришел к выводу: по всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости – квартиры, является использование её как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

8. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ В ОТЧЕТЕ

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

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

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

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

Использование квартиры как объекта недвижимости, способного генерировать доход, неэффективно и в ряде случаев невозможно, поэтому результаты доходного подхода не будут

отражать реальной стоимости оцениваемой комнаты. Руководствуясь этим, в настоящем Отчете доходный подход не применялся.

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

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

Оценщик имеет всю необходимую информацию для применения сравнительного подхода.

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

По применимости затратного подхода следует отметить, что объект оценки является неотделимой частью жилого многоквартирного дома. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом возможно двумя способами:

1. Провести расчет стоимости воспроизводства всего дома, уменьшить полученную стоимость на величину накопленного износа и затем определить стоимость квартиры пропорционально площади всего строения. При этом погрешность в определении степени всех форм износа всего дома может быть очень велика, так как оценщик не имел возможности провести осмотр всех помещений здания, а только наружный осмотр, и, следовательно, не имел возможности определить состояние помещений дома (за исключением объекта оценки) и коммуникаций. Кроме того, информация о строительных характеристиках здания (объем, площадь и т.д.) отсутствует.
2. Провести сравнение стоимости строительства нового жилья по различным строительным организациям города. Данный способ можно только условно отнести к затратному подходу, так как он основан на сравнении и более применим в сравнительном подходе.

Исходя из сказанного выше, оценщик отказался от применения затратного подхода в настоящем отчете, так как результаты этого подхода, применительно к объекту оценки, будут иметь большую погрешность и не смогут отразить реальной рыночной стоимости объекта оценки.

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

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1. Методика расчетов

В п. 8 настоящего Отчета было определено, что применительно к объекту оценки, по мнению оценщика, наиболее точно рыночную стоимость может дать использование сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

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

Применение подхода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Выявление продаж и предложений сопоставимых объектов на соответствующем рынке за конкретный период. В данном случае этот период определен рамками маркетингового времени (времени, необходимого для нахождения объекта на открытом рынке).
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одной (или к диапазону) рыночной стоимости объекта оценки.
- Корректировки рассчитываются и вносятся от объектов сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять шесть основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке и определенной последовательности.

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

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемого имущества, и наоборот – отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемого имущества.

В общем случае, используется следующая формула:

$$I_{X_{oo}} = I_{X_{oa}} \times (1 \pm q)$$

где

$I_{X_{oo}}$ - i -я характеристика объекта оценки.

$I_{X_{oa}}$ - i -я характеристика объекта аналога.

q - поправка.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на сравнении парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Для расчета стоимости данного объекта оценки был использован экспертный метод расчета и внесения поправок.

9.2. Выбор аналогов

Квартиры, подобные объекту оценки, достаточно часто выставляются на открытую продажу в с. Дивеево, поэтому оценщик располагает всей необходимой информацией для применения сравнительного подхода.

При выборе аналогов для проведения расчетов оценщик использовал информацию из открытых источников. Вся информация по аналогам представлена в приложении №3.

9.3. Выбор единицы сравнения

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

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

9.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

Подробный анализ рынка жилой недвижимости с указанием ценообразующих факторов в с. Дивеево дан в п.7.2. настоящего отчета. Для приведения характеристик аналогов к характеристикам объекта оценки были использованы следующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами и по информации «Справочник оценщика недвижимости 2022. Квартиры», стр. 245, таблица 130.

Таблица 130

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	4,4%	5,6%
3. Массовое современное жилье	4,2%	3,8%	4,6%
4. Жилье повышенной комфортности	4,7%	4,2%	5,2%

Для аналога №1 корректировка принята в размере 3%, для аналогов №2, №3, №4 – в размере 4,6%.

Корректировка на состояние отделки. Отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью помещений в ремонте является одним из важнейших ценообразующих факторов. Отделка объекта оценки и аналогов №1, №2 и №4 находится в состоянии «современный ремонт», состояние отделки объекта-аналога №3 – «требуется косметического ремонта».

Корректировка принята как абсолютное значение по стоимости работ и материалов к стоимости 1 м² площади квартиры. Информация по ценам работ и материалов соответствует ценам на стройматериалы в магазинах с. Дивеево, а так же на расценки услуг строительных организаций в Дивеевском районе⁸.

Корректировка в размере 5182 руб./м² для аналога №3 принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2022. Квартиры», стр. 205, таблица 91.

Таблица 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	5182	-10127	-15989
Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Корректировка на этаж. Этаж расположения квартиры является важным ценообразующим фактором. Объект оценки и аналог №4 расположены на последнем этаже, аналоги №2 и №3 – на первом этаже, аналог №1 – на среднем этаже. Корректировка в размере 0,98/0,92=1,07 для аналогов №2 и №3 и в размере 0,98 для аналога №1 принята по информации из «Справочника оценщика недвижимости 2022. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. табл. 63, стр.173.

⁸ <https://uslugi.yandex.ru/101117-diveevo/category/remont-i-stroitelstvo/remont-kvartir-i-domov--1816>

Таблица 6.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,97	0,99

Корректировка на мебель. Объект оценки оценивается без мебели. Объекты-аналоги №1 и №4 продаются с мебелью, что повышает его стоимость. Корректировка принята по статистическим данным сервиса Сбербанка Ева от Домклик в размере 5%.

<https://teletype.in/@ocenkadomclick/H1f8f4IvS>

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

При использовании всех справочных величин из «Справочника оценщика недвижимости», оценщик проводил консультации с представителями Агентств недвижимости в с. Дивеево⁹, на соответствие справочных величин рыночной ситуации в с. Дивеево. Все используемые величины соответствуют сложившейся рыночной ситуации.

9.5. Расчет рыночной стоимости квартиры

Вследствие внесения оценочных корректировок по аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты рассчитаны по формуле:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

В таблице ниже приведено описание выбранных аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры:

⁹ АН Дивеевский новый дом, Октябрьская ул., 22Б, село Дивеево тел. +7 (83134) 4-23-06, АН Татиана Октябрьская ул., 33, село Дивеево (ТЦ Звёздный), тел. +7 (915) 954-07-43

Расчет стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение, район	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с. Дивеево, ул. Молодежная, д.47, кв.8	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с. Дивеево, ул. Симанина, д.3	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с. Дивеево, ул. Чкалова, д.2В/1	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с. Дивеево, ул. Шалашкова, д.56	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с. Дивеево, ул. Строителей, 1Б
Источник информации	-	сiap.ru (См. Приложение №3)	сiap.ru (См. Приложение №3)	сiap.ru (См. Приложение №3)	mirkvartir.ru/ (См. Приложение №3)
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/об. пл./руб.	-	6200000	4650000	5890000	7000000
Возможность торга	-	есть	есть	есть	есть
Общая площадь, кв.м.	62,9	59	47	62	60
Стоим. 1 кв. м. общ. пл.,руб.	-	105084,75	98936,17	95000,00	116666,67
Дата продажи предложения	-	ноябрь 2023г.	ноябрь 2023г.	декабрь 2023г.	декабрь 2023г.
Планировка	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Этаж	3/3	2/3	1/3	1/2	2/2
Состояние и уровень отделки квартиры	хорошее	хорошее	хорошее	требуется косметического ремонта	хорошее
Инфраструктура	Хорошо развита	Хорошо развита	Хорошо развита	Хорошо развита	Хорошо развита
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие мебели	-	да	нет	нет	да
Стоимость 1 м ² общей площади, руб.	-	105084,75	98936,17	95000,00	116666,67
Корректировка на торг	-	0,958	0,958	0,958	0,958
Скорректированная цена 1 м ² , руб.	-	100671,19	94780,85	91010,00	111766,67
Корректировка на состоящие отделки		0,00	0,00	5182,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		100671,19	94780,85	96192,00	111766,67
Корректировка на этаж	-	0,98	1,07	1,07	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	-	98657,76	100962,21	102465,39	111766,67
Корректировка на наличие мебели		0,95	1,00	1,00	0,95
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		93724,87	100962,21	102465,39	106178,33
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.	-	5895294,61	6350523,07	6445073,11	6678617,17
Рейтинг	-	0,233	0,267	0,233	0,267
Рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная на основе сравнительного подхода (с учетом округления), руб.		6 354 000,00			

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

6 354 000,00 (Шесть миллионов триста пятьдесят четыре тысячи) рублей.

10. 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	Квартира	1	-	-	1,00	6 354 000,00

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
жилой двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный район,
сельское поселение Дивеевский сельсовет, село Дивеево,
улица Молодежная, дом 47, квартира 8,
кадастровый номер 52:55:0080006:1441
на дату оценки 15 декабря 2023г. составляет:**

**6 354 000,00 (Шесть миллионов триста пятьдесят четыре тысячи)
рублей.**

Оценщик



Четыркина О.И.

12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная заказчиком.
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение) от 20.09.2023г.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
11. Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327.
12. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
13. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
14. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости"
15. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
20. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
21. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
22. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
23. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
24. Генри С.Харрисон «Оценка недвижимости», М, РОО, 1994 г.
25. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
26. Базы правовой информации «Гарант», «Консультант Плюс».
27. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru и др.)
28. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2022

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Информация об оценщике)





г. Саров

«23» июня 2023 г.

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ Четыркина Ольга Ивановна

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «03» июля 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут «02» июля 2024 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	1 035,00	V
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 050,00	
5 000 000,00	2 565,00	
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 одновременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «02» июля 2023 г. в соответствии со счетом Страховщика.

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

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

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

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

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

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

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

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

при условии, что:

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховщик *Торгов*

Страхователь *[Подпись]*

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
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./
04/08/23
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Четыркина Ольга Ивановна

Адрес:
607190, Нижегородская область, г. Саров, пр. Ленина 53А, кв. 25

Телефон/Факс/Е-mail - +79063583583 olgav14@yandex.ru

Паспорт: 2222 № 493759 выдан 13.09.2022 ГУ МВД России по Нижегородской области, код подразделения 520-010

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/Четыркина О.И./

Договор V- первичный, - перезаключение Договора №:

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ЧЕТЫРКИНА
Ольга Ивановна**

ИНН 780721013359

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

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

Основание: Протокол заседания Правления Ассоциации СРО «НКСО»
от «16» августа 2023 года № 75

Президент



А.В. Лисичкин

Регистрационный № 02496 Дата внесения в реестр «16» августа 2023 года

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



ННГАСУ

Диплом дает право на ведение
нового вида профессиональной деятельности
с присвоением квалификации

Регистрационный номер
16-29/1477

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
С ПРИСВОЕНИЕМ КВАЛИФИКАЦИИ

№ 003916

Четыркина

Ольга Ивановна

(фамилия, имя, отчество)

в период с 20 декабря 2021 г. по 31 августа 2022 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением от « 18 » августа 2022 г.

удостоверяет право на ведение нового вида профессиональной
деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

и присваивает квалификацию оценщик



Председатель

аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Нижний Новгород

Ю.В. Гольдштейн

Д.Л. Щеголев

31 августа 2022 года

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация по квартире)

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

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	20.09.2023
Регистрационный номер	****_***/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	20.09.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	20.09.2023

Сведения об объекте недвижимости - помещении

Наименование	Значение
Дата постановления на учет/ регистрации	23.12.2009 0:00:00
Кадастровый номер	52:55:0080006:1441
Номер кадастрового квартала	52:55:0080006
Вид объекта недвижимости	002001003000, Квартира
Кадастровый номер объекта недвижимости (здания, сооружения), в пределах которого расположено помещение	52:55:0080006:1331
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 05232, 03, Кадастровый номер, 52:55:0080006:0:52/15
Площадь, в кв. метрах	62.9
Наименование помещения	Квартира
Назначение помещения	206002000000, Жилое
Вид жилого помещения	205001000000, Квартира
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	нет
Имущество общего пользования	нет
ОКАТО	22232816001
Код КЛАДР	52022000001001800
Код региона	52, Нижегородская область
Район	р-н, Дивеевский
Населённый пункт	с, Дивеево
Улица	ул, Молодежная
Дом	д, 47
Квартира	кв, 8
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский Муниципальный Район, Сельское Поселение Дивеевский Сельсовет, Село Дивеево, Улица Молодежная, Дом 47, Квартира 8
ОКАТО	22232816001
Код региона	52, Нижегородская область
Описание местоположения	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский Муниципальный Район, Сельское Поселение Дивеевский Сельсовет, Село Дивеево, Улица Молодежная, Дом 47, Квартира 8
Тип этажа	01, Этаж
Номер этажа	3
Ссылка на файл	/r52p-01-app1/gu_oks\$/52_55/ГП Н0_Нижтехинвентаризация_Дивеевский филиал/7874/7874048_E/736148_10212128_Изображение 003.jpg
path	109e3aa6-56fb-45b2-bcf6-c036641eb473/9c714f0a-7e2f-4a17-af12-508093c2f3ea/EXT_FILE
Кадастровая стоимость	1550602.62

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
--------------	----------

Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	20.04.2022 14:02:30
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	52:55:0080006:1441-52/279/2022-2
Сведения о правообладателе	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области

Статус записи об объекте недвижимости

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

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналог 1

<https://mn.cian.ru/sale/flat/292317365/>

ЦИАН Резюме объявлений Войти

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Нижнем Новгороде > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Нижегородской области > с. Дивеево > улица Симанина

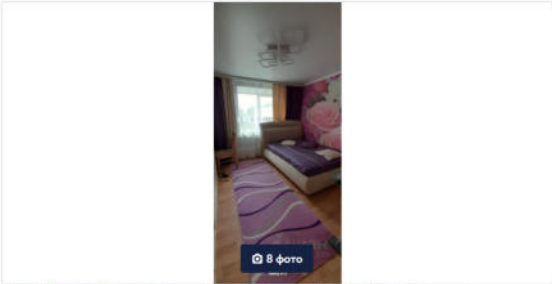
Обновлено: 13 ноя, 13:55 226 просмотров, 1 за сегодня

Хорошая цена Только на Циан

2-комн. квартира, 59 м²

Нижегородская область, Дивеево село, ул. Симанина, 3 [На карте](#)

В избранное Сравнить Поделиться Пожаловаться



8 фото

Общая площадь: 59 м² Площадь кухни: 10 м² Этаж: 2 из 3

Год постройки: 2015

Год постройки: 2015

[Отзыв о сайте](#)


Продается 2-х комнатная квартира в Дивеево ул.Симанина. Общая площадь 59 кв.м., 2 комнаты, большая прихожая, 2 лоджии (1 из них утеплена, можно использовать как дополнительную комнату), санузел раздельный. Квартира расположена на 2 этаже, очень теплая, сделан ремонт. Возможна продажа со всей мебелью, как на фото, цена с мебелью 6,7 млн.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2015
Общая площадь	59	Тип дома	Кирпичный
Площадь кухни	10	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 раздельный	Парковка	Наземная
Балкон/лоджия	2 лоджии	Подъезды	4
Вид из окон	Во двор	Отопление	Центральное
Ремонт	Косметический	Аварийность	Нет

О доме

Газоснабжение	Центральное
---------------	-------------

[Подписаться на дом](#)

[Отзыв о сайте](#)

6 200 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 014 000

Ипотека

Цена за метр: 105 085 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

+7 910 148-27-76

+7 910 886-24-12

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Татiana** [Документы проверены](#)

ТИМОФЕВ

Для очень больших цен

REZIDANS

GloriaX Premium Черниговская

Премиум-класс на берегу реки! Видовой проект в центре Нижнего Новгорода. Отделка в подарок!

6 200 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 014 000

Ипотека

Цена за метр: 105 085 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

+7 910 148-27-76

+7 910 886-24-12

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Татiana** [Документы проверены](#)

ТИМОФЕВ

Для очень больших цен

REZIDANS

GloriaX Premium Черниговская

Премиум-класс на берегу реки! Видовой проект в центре Нижнего Новгорода. Отделка в подарок!

+7 (831) 266-93-14

Россия. Реконструктор и застройщик ООО «СЗ «Бленинград», ОГРН 1225200024719, 603001, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д. 13А, корпус 35, этаж 5. Проектная декларация размещена на сайте www.sdz.ru.

[Перейти на сайт](#)

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Разместить объявление Войти

Недвижимость в Нижегородской области > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Нижегородской области > с. Дивеево > улица Чкалова

Обновлено: 20 ноя, 15:26 > 144 просмотра, 0 за сегодня

Хорошая цена ▲ Только не Цены

2-комн. квартира, 47 м²

Нижегородская область, Дивеево село, ул. Чкалова, 28/1 [На карте](#)

В избранное
Сравнить
Поделиться
Пожаловаться

9 фото

Общая площадь
47 м²

Площадь кухни
7 м²

Этаж
1 из 3

Год постройки
2011

Отзыв о сайте

4 650 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

>

Ипотека

Цена за метр 98 936 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 960 197-90-64

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
УСАДЬБА

Вклад с доходностью 15% в рублях

Денег можно снять в любой момент

🏦 ТИНСКОФ

Савин парк от ПИК

2 детских сада и школа. Квартиры с отделкой от 2.1 млн руб. Выгодные ставки по ипотеке до 20 декабря.

+7 (811) 231-30-07

Фотографии (9) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Похожие объявления](#)

2-комн. квартира, 47 м² ❤️ 🗨

Продать 2-х комнатную квартиру в Дивеево, с индивидуальным отоплением (свой котел), с изолированными комнатами и застекленной лоджией. В шаговой доступности школа, детский сад, магазины, аптека, стадион, детские площадки. 1 собственник. Все документы есть. Можно ипотеку. Подробности по телефону, звоните, торг.

Напишите автору

Связаться со мной
Хочу посмотреть
Еще продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2011
Общая площадь	47	Мусоропровод	Нет
Площадь кухни	7	Тип дома	Монолитный
Балкон/лоджия	1 балкон	Тип перекрытий	Железобетонные
Ремонт	Косметический	Подъезды	3
		Отопление	Котел/Квартирное отопление
		Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

О доме

[Подписаться на дом](#)

Отзыв о сайте

Продать 2-х комнатную квартиру в Дивеево, с индивидуальным отоплением (свой котел), с изолированными комнатами и застекленной лоджией. В шаговой доступности школа, детский сад, магазины, аптека, стадион, детские площадки. 1 собственник. Все документы есть. Можно ипотеку. Подробности по телефону, звоните, торг.

Напишите автору

Связаться со мной
Хочу посмотреть
Еще продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2011
Общая площадь	47	Мусоропровод	Нет
Площадь кухни	7	Тип дома	Монолитный
Балкон/лоджия	1 балкон	Тип перекрытий	Железобетонные
Ремонт	Косметический	Подъезды	3
		Отопление	Котел/Квартирное отопление
		Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

О доме

[Подписаться на дом](#)

Отзыв о сайте

4 650 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

>

Ипотека

Цена за метр 98 936 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 960 197-90-64

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
УСАДЬБА

Вклад с доходностью 15% в рублях

Денег можно снять в любой момент

🏦 ТИНСКОФ

Савин парк от ПИК

2 детских сада и школа. Квартиры с отделкой от 2.1 млн руб. Выгодные ставки по ипотеке до 20 декабря.

+7 (811) 231-30-07



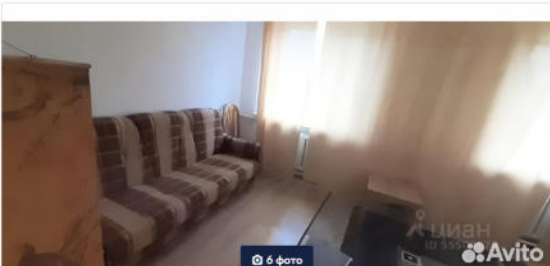
Недвижимость в Нижнем Новгороде > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Нижегородской области > с. Дивеево > улица Шалашкова
Обновлено: 2 дня, 00:19 > 50 просмотров, 1 за сегодня

Только на Циан

3-комн. квартира, 62 м²

Нижегородская область, Дивеево село, ул. Шалашкова, 56 [На карте](#)

В избранное Сравнить Ипотека Поделиться Пожаловаться



Общая площадь: 62 м² Этаж: 1 из 2 Год постройки: 2004

Отличный вариант от собственника!
Прекрасная трехкомнатная квартира расположена в центре Дивеево, до монастыря пешком идти 10 минут. В квартире был произведен частичный ремонт (в двух комнатах стоит японский + плюшевая

Фотографии (6) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

отделка комнат). В туалете и ванной померена основная сантехника. Квартира 62 кв.метра.
Также установлен новый газовый котел.
В квартире потрясающий большой балкон.
С квартирой продается:
- место в подвале (место для банок/велосипедов);
- небольшой огород, который виден из вашего окна;
- также небольшая кладовая на улице.

Внимание!!! ВОЗМОЖЕН ТОРГ!!! Так как срочная продажа!

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2004
Общая площадь	62	Тип дома	Кирпичный
		Тип перекрытий	Железобетонные
		Подъезды	3
		Отопление	Котел/Квартирное отопление
		Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

О доме

Подписаться на дом

Отзыв о сайте

5 890 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 5 713 300

Ипотека

Цена за метр 95 000 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 910 138-04-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 55509679

Вклад с доходностью 15% в рублях

Деньги можно снять в любой момент



GigaX Premium Черниговская
Премиум-класс на берегу реки Видовой
проект в центре Нижнего Новгорода.
Отделка в подарок!
+7 (831) 266-93-14

3-комн. квартира, 62 м²

5 890 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 5 713 300

Ипотека

Цена за метр 95 000 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 910 138-04-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 55509679

Вклад с доходностью 15% в рублях

Деньги можно снять в любой момент



GigaX Premium Черниговская
Премиум-класс на берегу реки Видовой
проект в центре Нижнего Новгорода.
Отделка в подарок!
+7 (831) 266-93-14

Решение. Разработчик и застройщик ООО «СЗ «Бизнесград», ОГРН 122520004719, 602001, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д. 17А, пом. 15, этаж 5. Проектная декларация размещена на сайте застройщика.

Перейти на сайт

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные
2-к. квартира, 60 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

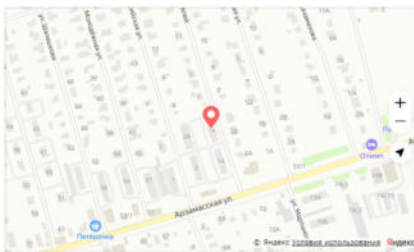
Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Общая площадь: 60 м ²	Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Площадь кухни: 13 м ²	ремонт: евро
Этаж: 2 из 2	Мебель: кухня
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с. Дивеево, ул. Строителей, 15



Описание

Продаю 2-х комнатную квартиру 60 кв м в с. Дивеево, новый фонд, евроремонт, 2 этаж, индивидуальное отопление, квартира не угловая, теплые полы, застекленная утепленная лоджия с тёплыми полами, санузел раздельный, остается встроенная мебель. Также имеется подвал и огород. Рядом торговые центры, школа, до монастыря 5 мин. ходьбы, во дворе детская площадка.

7 000 000 ₽

116 667 ₽ за м²
В ипотеку от 77 910 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 986 750-12-83

Рассчитать ипотеку

Пользователь
Частное лицо
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Оформите кредитку, получите 1000 ₽ за покупки

ТИНЬКОФФ ИНВЕСТИЦИИ

Повторяйте за инвесторами и зарабатывайте до 128%

Сообщения

7 000 000 ₽

116 667 ₽ за м²
В ипотеку от 77 910 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 986 750-12-83

Рассчитать ипотеку

Пользователь
Частное лицо
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ ИНВЕСТИЦИИ

Повторяйте за инвесторами и зарабатывайте до 128%

Сообщения

О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 2
Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

7 000 000 Р

116 667 Р за м²
В ипотеку от 77 910 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 986 750-12-83

[Рассчитать ипотеку](#)

Пользователь
Частное лицо
На Авито с марта 2014

[Подписаться на продавца](#)

Повторяйте за инвесторами и заработайте до 128%

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 7 000 000 Р X
Первый взнос: 1 400 000 Р X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
УБРиР	16%	77 910 Р
Металлинвест...	16,5%	79 976 Р
Банк ВТБ	16,7% 17%	80 866 Р
Открытие	17%	82 098 Р

[Перейти к анкете](#)

Перейдите к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 292444818 - 9 декабря в 15:29 - 1725 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#)

[Вместе с этим смотрят](#)

[Продавцы в этой категории](#)

Сообщения