



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
рыночной стоимости объекта недвижимости-  
жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу:  
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,  
п.Сатис, ул.Зеленая, д.8.

№ 191022/01



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

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

**Дата оценки:** 18 октября 2022г.

**Дата составления отчета:** 19 октября 2022 года.

## ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Задание на оценку.....	5
3.2.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	6
3.3.	Применяемые стандарты оценки.....	6
3.4.	Принятые при проведении оценки допущения.....	6
3.5.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	8
3.6.	Сведения о независимости.....	8
3.7.	Заявление о соответствии.....	9
3.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
3.9.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.1.	Основные термины и определения.....	11
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости.....	12
5.3.	Анализ оцениваемых прав.....	13
5.4.	Выбор вида стоимости.....	14
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	Местоположение объекта.....	15
6.2.	Описание объекта оценки.....	16
7.	АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2022г.....	20
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	23
7.3.	Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.....	23
7.4.	Выводы по анализу рынка недвижимости.....	26
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	27
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
10.1.	Методика затратного подхода.....	31
10.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка ( $C_{зем.ли}$ ).....	33
10.3.	Расчет сумма затрат на замещение объекта оценки ( $ПВС_{2022}$ ).....	38
10.4.	Расчет совокупного износа.....	42
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	43
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	43
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	44
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	45
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	46
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов).....	54
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).....	57

## 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №32-22 от 14 октября 2022г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, поселок Сатис, ул.Зеленая, дом 8.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 18.10.2022 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 18 октября 2022 года составляет<sup>1</sup>:**

**1 130 000,00 (Один миллион сто тридцать тысяч) рублей,**

**В том числе:**

**стоимость жилого дома – 31 000,00 (Тридцать одна тысяча) рублей;**

**стоимость земельного участка – 1 099 000,00 (Один миллион девяносто девять тысяч) рублей.**

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

Отчет составлен на 60 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

<sup>1</sup> С учетом НДС и всех сопутствующих налогов.

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

<b>Объект оценки</b>	Объект недвижимости: жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, п.Сатис, ул.Зеленая, д.8	
<b>Основание для проведения оценки</b>	Муниципальный контракт №32-22 от 14 октября 2022г.	
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	<p><b>Жилой дом</b>  Кадастровый номер – 52:55:0120204:37.  Материал стен – дерево (бревна)  Материал перекрытий – дерево.  Год постройки – 60-70-е годы XX века  Общий метраж – 43,2 м<sup>2</sup>.  Состояние здания – неудовлетворительное, аварийное.  Коммуникации - отключены.</p> <p><b>Земельный участок.</b>  Кадастровый номер – 52:55:0120204:4  Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.  Площадь участка: 1620 м<sup>2</sup>.</p>	
<b>Имущественные права на объект недвижимости</b>	Собственник: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.	
<b>Ограничения (обременения) прав</b>	Не зарегистрированы	
<b>Дата определения стоимости</b>	18 октября 2022 года	
<b>Дата составления отчета</b>	19 октября 2022 года	
<b>Дата осмотра</b>	18 октября 2022 года.	
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная	
<b>Объем оцениваемых прав</b>	Полные права собственности	
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО	
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку.	
<b>Результаты расчетов</b>		
<b>Результат, полученный Затратным подходом</b>	<b>1 130 000,00 руб.</b>	
<b>Результат, полученный Сравнительным подходом</b>	<b>Не применялся</b>	
<b>Результат, полученный Доходным подходом</b>	<b>Не применялся</b>	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)</b>	<b>1 130 000,00 рублей</b>	

### 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

#### 3.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Объект недвижимости: жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, п.Сатис, ул.Зеленая, д.8
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>	1. Отдельно стоящий жилой дом на земельном участке. Этажность: 1. Общая площадь дома 43,2 м <sup>2</sup> . Коммуникации: отключены. Состояние объекта – неудовлетворительное. Материал стен, перекрытий - дерево. 2. Площадь земельного участка – 1620 м <sup>2</sup> .
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Жилой дом (Деревянный, кадастровый номер – 52:55:0120204:37, общая площадь 43,2 м <sup>2</sup> ) 2. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:55:0120204:4, общая площадь 1620 м <sup>2</sup> )
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 17.10.2022г. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 16.10.2022г.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<b>Права на объекты оценки:</b> собственность. <b>Вид оцениваемого права:</b> право собственности. <b>Правообладатель:</b> Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области <b>Существующие ограничения (обременения) права:</b> не зарегистрированы
<b>Инвентарный номер</b>	Нет информации
<b>Остаточная стоимость объекта на дату оценки.</b>	0,00 руб. – жилого дома; 294 969,60 – земельного участка.
<b>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 18.10.2022г.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)</b>	Определение стоимости объекта оценки для принятия собственником решения о продаже.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	18.10.2022
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	18.10.2022
<b>Дата составления отчета</b>	19.10.2022
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b>	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
<b>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки

	до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки, способных повлиять на стоимость, не произошло. Предполагается, что после даты оценки, объекты оценки продолжать эксплуатироваться по своему текущему назначению. Остальные допущения имеют общий характер, описаны по тексту настоящего Отчета.
--	---

### **3.2.Дата составления и порядковый номер отчета**

Порядковый номер отчета об оценке –191022/01

Дата составления отчета об оценке – 19.10.2022 г.

### **3.3.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 №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
5. 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.

6. 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.
7. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).

### **3.4.Принятые при проведении оценки допущения.**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Достоверность представленных документов заверена Заказчиком.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник

---

информации и приводят ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из Интернета).

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанном предполагаемом использовании.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
- 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.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом.
- Любое соотнесение части стоимости к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

- Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

### 3.5. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).

<b>Заказчик</b>	<i>Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.		
<b>Оценщик</b>	Оценщиком по выполнению настоящего отчета является <b>Благов Владимир Викторович</b> - оценщик 1-й категории. Зарегистрирован по месту жительства: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Бессарабенко, д.1А, кв.34. Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет. Диплом ПП № 454329 о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 10.06.2002 г. выдан «Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета. Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (реестровый номер 00703). Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в соответствии с Договором страхования профессиональной ответственности оценщиков, полис №54085/776/00046/21 от 21.10.2021г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия по 26.10.2022г.). Страховая сумма – 3 000 000,00 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020372-1 от 31.05.2021г.		
<b>Исполнитель</b>	Исполнителем работ является <b>оценщик, занимающийся частной практикой Благов Владимир Викторович</b> <u>Уведомление о постановке на учет:</u> №572489724 от 25.09.2020 <u>Дата постановки на учет:</u> 31.07.2020. <u>ИНН</u> 525400215937 <u>Адрес (местонахождение):</u> 607188, Нижегородская обл., г. Саров ул. Бессарабенко, 1А-34.		
<b>Контактные данные оценщика</b>	<u>Номер телефона:</u>	+79087620798	<u>Адрес электронной почты</u> box_1969@mail.ru
	<u>Почтовый адрес</u>	607188, Нижегородская обл., г.Саров, ул.Бессарабенко, д.1А, кв.34	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Другие организации и специалисты не привлекались.		

### 3.6. Сведения о независимости.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.



---

### 3.7.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик



Благов В.В.

### 3.8. 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, <a href="http://sarov-exp.ru/analitika">http://sarov-exp.ru/analitika</a> ), информация администрации г.Саров <a href="http://www.adm.sarov.com">http://www.adm.sarov.com</a>
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» <a href="http://ru.wikipedia.org">http://ru.wikipedia.org</a> , информация администрации г.Саров <a href="http://www.adm.sarov.com">http://www.adm.sarov.com</a>
Анализ макроэкономических тенденций	<a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a> , <a href="http://nizhstat.gks.ru">http://nizhstat.gks.ru</a>
Справочные данные, используемые для расчетов.	Данные «Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2021 г. Справочник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ, Москва, 2016г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 17.10.2022г.
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 16.10.2022г.

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (ФСО-3, п. 12 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии»).

## 4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

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

---

## 5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Основные термины и определения.

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

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам<sup>2</sup>, Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»<sup>3</sup>, а так же международные стандарты оценки (МСО)<sup>4</sup>.

#### **Подходы к оценке:**

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

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

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

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

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

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

---

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

<sup>3</sup> основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке».

<sup>4</sup> Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г

---

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

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

**Физический износ** – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам, под воздействием внешних неблагоприятных факторов или вследствие неправильной эксплуатации.

**Функциональное устаревание** – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за его несоответствия современным требованиям, предъявляемым к аналогичному имуществу.

**Внешнее (экономическое) устаревание** – уменьшение стоимости объекта вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного экономическими, политическими и другими внешними факторами.

**Дисконтирование** - процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

## 5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

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

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

### 5.3. Анализ оцениваемых прав

Информация о правах содержится в п.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

---

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

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом<sup>5</sup>.

#### **5.4. Выбор вида стоимости**

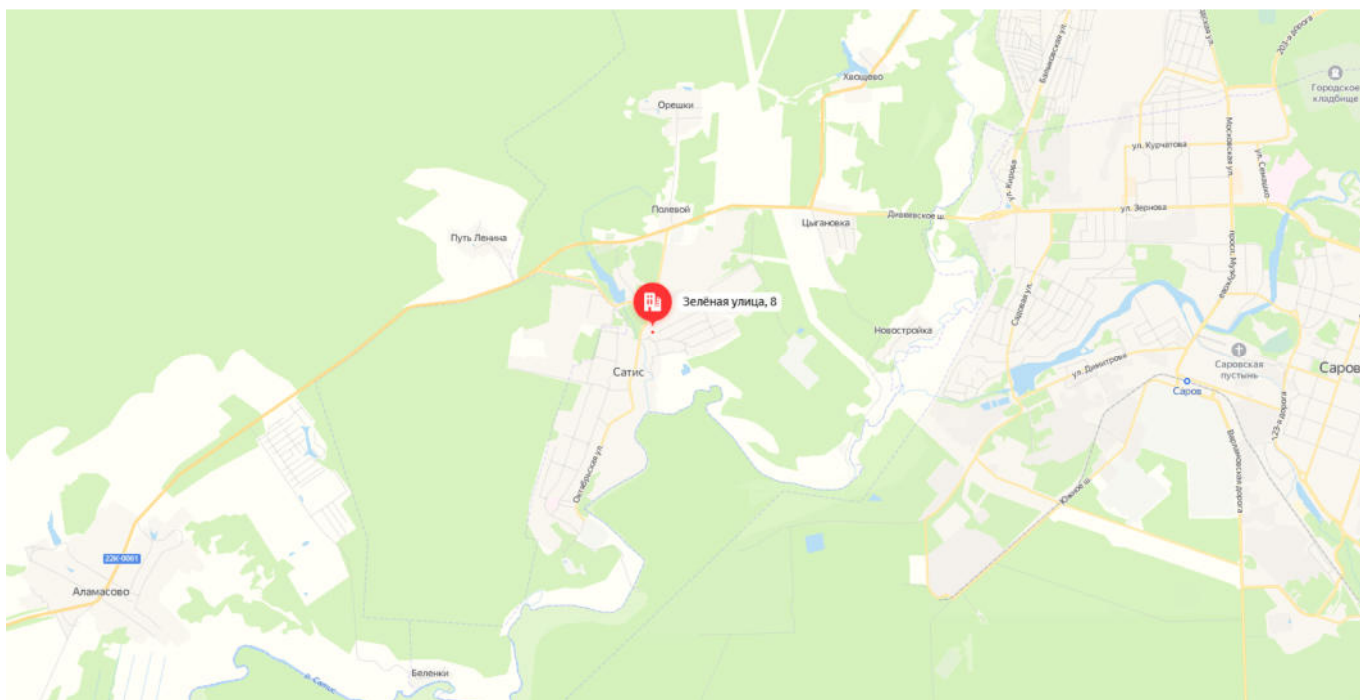
Проанализировав изложенные в п.5.1-5.3 рассуждения, оценщик пришел к выводу, что в дальнейшем определяемым видом стоимости будет **«Рыночная стоимость»**.

---

<sup>5</sup> Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

## 6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

### 6.1. Местоположение объекта.



Оцениваемый объект - жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу: Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, поселок Сатис, ул.Зеленая, дом 8.

Поселок Сатис расположен на юге Нижегородской области, практически на границе с Республикой Мордовия. Поселок расположен на расстоянии 5 км. от города Саров и примерно 10 км. от районного центра – села Дивеево.

В поселок ведет асфальтированная дорога хорошего качества. Близкое расположение поселка к городу Саров определило то, что все население поселка, не занятое на местных предприятиях, работает в городе Саров.

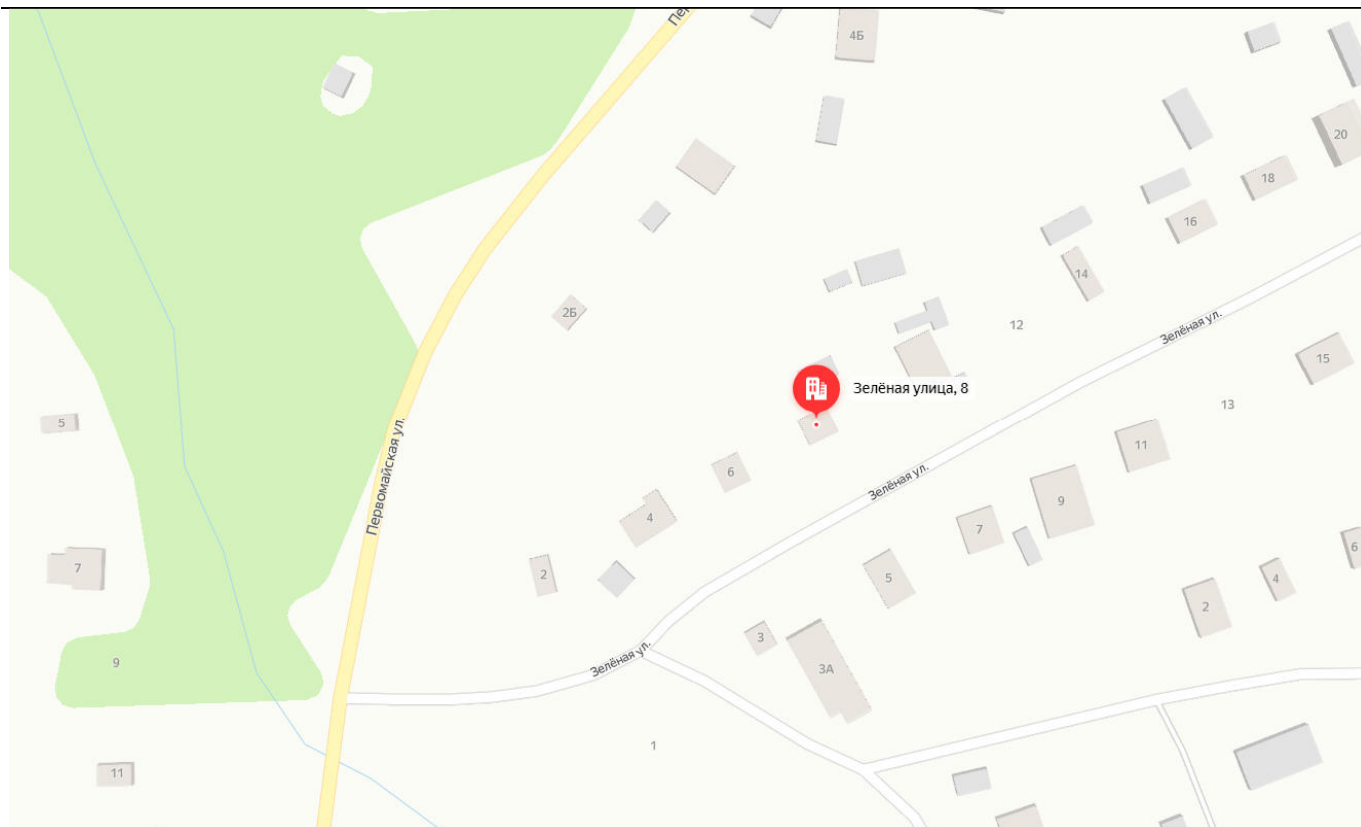
Фактически население поселка Сатис составляет 3050 человек. Однако большинство из них, постоянно проживая на территории поселка, имеют регистрацию в городе Саров.

В поселке имеется средняя школа. В западной части поселка расположено крупное предприятие «Технопарк Саров», где с осени 2021 года открылся Саровский филиал МГУ с очным обучением студентов.

Оцениваемый объект находится в северо-восточной части поселка Сатис, на небольшом удалении от центра. Местность имеет уклон в юго-западном направлении.

Улица Зеленая имеет асфальтовое покрытие хорошего качества. Инфраструктура объекта развита хорошо. В шаговой доступности находятся магазины различного профиля.

Окружающие участки застроены индивидуальными жилыми домами.



*Расположение объекта на карте п. Сатис*



*Ул. Зелёная*



*Ул. Зелёная*

## 6.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является жилой дом с земельным участком.

**Земельный участок** имеет площадь<sup>6</sup> 1620 м<sup>2</sup>.

Кадастровый номер – 52:55:0120204:4

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – ведение личного подсобного хозяйства.

Участок имеет форму, близкую к прямоугольной. Участок ровный. На участке кроме жилого дома имеются надворные постройки, находящиеся в аварийном состоянии. Имеются коммуникации: электричество (отключено). Другие коммуникации (газоснабжение, водоснабжение) проходят по границе участка.

<sup>6</sup> Копию выписки из ЕГРН №99/2021/428608575 от 03.11.2021г. см. в приложении №2.





*Участок*



*Участок*



*Надворные постройки*



*Надворные постройки*

**Жилой дом** – старое здание, постройки, предположительно, 60-х, 70-х годов XX века.

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

Общая площадь дома – 43,2 м<sup>2</sup>.

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

Окна деревянные створные.

Двери деревянные.

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

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

Стены обильно поражены гнилью. Кровля протекает.

Полы в доме имеют ощутимую зыбкость.

Восстановление дома экономически не целесообразно, эксплуатация опасна.

### ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА

№ п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Год постройки	Количество этажей	Площадь, кв.м.	Высота, м	Стр. объем, м3	Состояние	Описание конструктивных элементов здания										Налич. сантех. и эл/тех. устр.							
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Газоснабжение	Канализация	Вентиляция	Водопровод	Радио	Телевидение	
1	Жилой дом	60-70-е года XX века	1	43,2	2,3	115,4	Аварийное	Бутовые	Деревянные, рубленные	Деревянные	Деревянные,	Кровельное железо	Дощатые	Деревянные, створные	Деревянные	--	-	Печное	+	-	-	-	-	-	-

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

#### *Шкала экспертных оценок для определения физического износа.<sup>7</sup>*

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

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

#### Фотографии объекта представлены ниже.



*Общий вид дома*



*Общий вид дома*

<sup>7</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2021. Жилые дома». Стр. 158, таблица 59.

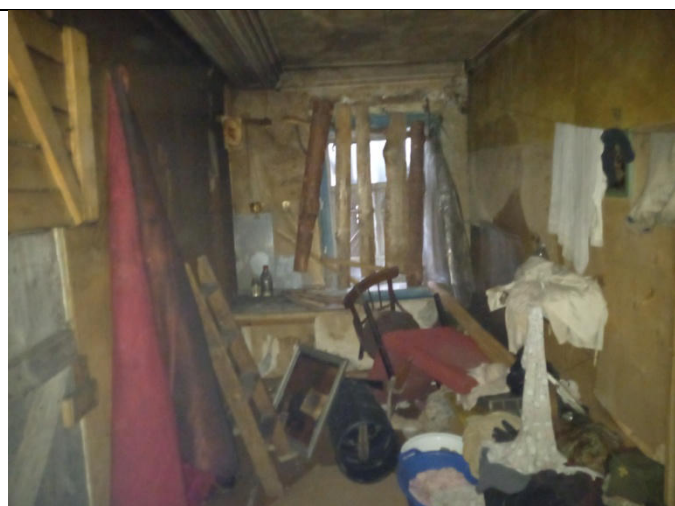
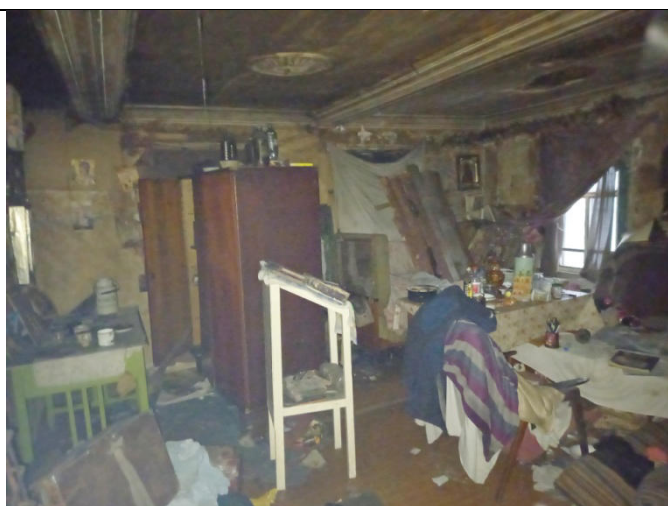


*Общий вид дома*



*Общий вид дома*

***Внутренние помещения.***



Балансовая стоимость дома: 357 934,46 руб.  
Остаточная стоимость: 0,00 руб.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2022 г.<sup>8</sup>

#### **Промышленное производство**

Индекс промышленного производства в мае 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,7%, в январе-мае 2022 г. – 107,9%.

#### **Сельское хозяйство**

Растениеводство. По состоянию на 1 июня 2022 года яровые зерновые и зернобобовые культуры (включая кукурузу) в хозяйствах всех категорий, по расчётам, посеяны на площади 343,2 тыс. гектаров, картофель – 20,2 тыс. гектаров, овощи открытого грунта – 2,9 тыс. гектаров. По сравнению с соответствующей датой 2021 года засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур увеличились на 9,4%, площади посадок картофеля из-за холодной и затяжной весны сократились на 25,6%, засеянные площади овощей сократились на 33,4%.

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец мая 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 6,2%, поголовье коров снизилось на 2,0%, поголовье овец и коз уменьшилось на 10,7%, поголовье свиней увеличилось на 15,9%, численность птицы сократилась на 3,5%.

В сельскохозяйственных организациях в январе - мае 2022 г. по сравнению с аналогичной датой 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 8,5%, производство молока увеличилось на 2,2%, производство яиц сократилось на 5,8%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе - мае 2022 г. составили 3053 килограмма (в январе - мае 2021 г. – 2920 килограммов), яйценоскость кур - несушек – 126 шт. яиц (122 шт. яиц).

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

В январе - мае 2022 г. сокращение объёма производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечено в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

#### **Строительство.**

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

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

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

#### **Розничная торговля**

<sup>8</sup> <http://nizhstat.gks.ru/>

---

Оборот розничной торговли в мае 2022 г. составил 77,5 млрд рублей, или 90,0% в сопоставимых ценах к маю 2021 г., в январе-мае 2022 г. – 387,1 млрд рублей и 101,1% к соответствующему периоду 2021 г.

В мае 2022 г. оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,3%, как и в мае 2021 г.

В январе-мае 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,1%, непродовольственных товаров – 50,9% (в январе-мае 2021 г. – 48,4% и 51,6% соответственно).

#### ***Потребительские цены***

Индекс потребительских цен в мае 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,7%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 99,8%, на непродовольственные товары – 99,9%, на услуги – 99,3%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 111,8% (за аналогичный период прошлого года – 103,8%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, с начала года – 114,1% (в мае 2021 г. – 101,1%, с начала года – 104,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец мая 2022 г. составила 5822,23 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 0,3%, с начала года повысилась на 19,9% (в мае 2021 г. – 4717,94 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 3,4%, с начала года – на 12,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в мае 2022 г. составила 19650,84 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,2%, с начала года повысилась на 10,5% (в мае 2021 г. – 17123,45 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,0%, с начала года – на 4,5%).

В мае 2022 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 99,8%, с начала года – 115,2% (в мае 2021 г. – 101,4%, с начала года – 105,6%).

Индекс цен на непродовольственные товары в мае 2022 г. составил 99,9%, с начала года – 113,4% (в мае 2021 г. – 100,8%, с начала года – 103,5%).

Индекс цен и тарифов на услуги в мае 2022 г. составил 99,3%, с начала года – 104,9% (в мае 2021 г. – 100,6%, с начала года – 101,6%).

#### ***Цены производителей.***

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в мае 2022 г. относительно предыдущего месяца составил 102,7%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 103,6%, обрабатывающих производств – 102,9%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,6%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 114,4% (за аналогичный период прошлого года – 112,1%).

---

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,2%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 107,2% (за аналогичный период прошлого года – 101,7%).

#### ***Кредиторская задолженность.***

Кредиторская задолженность на конец апреля 2022 года, по оперативным данным, составила 1670735,3 млн рублей, из нее просроченная – 136142,9 млн рублей, или 8,1 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец апреля 2021 г. – 7,0%, на конец марта 2022 г. – 8,7%).

#### ***Уровень жизни населения***

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2022 г. составила 44097,2 рубля и по сравнению с апрелем 2021 г. выросла на 7,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2022 г. составила 515 тыс. рублей и по сравнению с 1 мая 2022 г. не изменилась.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2022 г. отсутствует. Вся сумма просроченной задолженности (515 тыс. руб.) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2020 г. и ранее.

На 1 июня 2022 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 515 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в марте - мае 2022 г. составила 1730,4 тыс. человек, в их числе 1656,9 тыс. человек (95,8%) были заняты в экономике и 73,5 тыс. человек (4,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В апреле 2022 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 792,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в апреле 2022 г. составило 824,4 тысячи.

Безработица. В марте - мае 2022 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 73,5 тыс. человек или 4,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

#### **Выводы**

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

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

---

## 7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки.

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

### 7.3. Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области

#### *Рынок земельных участков.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рынок земельных участков в Дивеевском районе можно считать сформировавшимся только в части купли-продажи, рынок аренды земли, практически не развит. Крайне редко

---

земельные участки предоставляются в краткосрочную аренду (до 5 лет) для установки торговых павильонов. Арендодателем в этом случае, как правило, выступает муниципальное образование.

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

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

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

Ценовой диапазон за земельные участки в районе очень велик. На основании анализа сайтов по продаже земельных участков <http://www.avito.ru>, <http://www.roszem.ru>, наиболее высокие цены наблюдаются в первой группе. Так, в с. Дивеево диапазон цен за участки под индивидуальное жилищное строительство на октябрь 2021 года составил 47 000 – 175 000 руб./сотка.

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

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

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

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



---

Наибольшим спросом<sup>9</sup> у жителей Сарова пользуются земельные участки, к которым подведены кроме электричества еще и газ. Такие участки стоят в среднем до 30% дороже участком где газа (или подведение газа планируется в отдельной перспективе). Наличие удобных подъездных путей так же значительно сказывается на цене земельного участка. Отсутствие свободного доступа к участку в любое время года приводит к тому, что стоимость такого участка снижается в 3-4 раза по отношению более выгодно расположенных участков. В меньшей степени на цену влияет удаленность от города Саров (но в пределах 40-50 километров). Некоторое влияние на цену может оказать наличие рядом реки, леса. При прочих равных условиях, это повышает стоимость участков на 1-5% или, как минимум, инициирует спрос на такие земли. Хотя в последнее время все более прослеживается тенденция того, что покупатели красотам природы предпочитают наличие хоть какой инфраструктуры района. Практически никак не влияет на предпочтение горожан административный район (Вознесенский или Дивеевский).

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

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

#### ***Рынок жилых домов.***

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

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

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

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

---

<sup>9</sup> Информация предоставлена Агентствами недвижимости «Усадьба» (Нижегородская область, с. Дивеево, ул. Труда 1, т. 8(920)034 34 37, 8 (910) 124 55 49) и «Татиана» (Нижегородская область, с.Дивеево, ул.Арзамасская, д.49, офис №3, т. 8(915)9540743, 8(910)3801751, 8(910)1339129).

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

Главными ценообразующими факторами для жилых домов являются<sup>10</sup>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Объект оценки – жилой дом. Для объекта оценки возможны два варианта использования – по своему прямому назначению, либо альтернативному – как материалы, пригодные для дальнейшего использования после демонтажа объекта оценки. Жилой дом старой конструкции, деревянный, находится в аварийном состоянии. Восстановление дома экономически не целесообразно. Следовательно, наилучшим использованием объекта оценки является альтернативное использование: как материалов, доступных к повторному использованию (продаже) после демонтажа сооружения.

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- для сравнения Объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), вид использования и (или) зонирование, местоположение объекта, физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального

---

строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики, экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании

информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

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

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчеты будут проводиться с использованием затратного подхода.

### 10.1. Методика затратного подхода.

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

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

$$C_{рын} = C_{земли} + ПВС_{2022} \times (1 - K_{общ}),$$

где:

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

$ПВС_{2022}$  – сумма затрат на замещение объекта на дату оценки;

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

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

где:

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

$K_{функц}$  – коэффициент функционального устаревания;

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

---

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## 10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка ( $C_{земли}$ )

Расчет стоимости земельного участка проведен с использованием сравнительного подхода.

Сооружение расположено на земельном участке общей площадью 1629,0 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 52:55:0120204:24).

В качестве аналогов для расчетов было взято 4 земельных участка, предлагаемых к продаже в п.Сатис. Главный критерий выбора аналогов – отсутствие построек на участке и коммуникации (газ, электричество) по границе участка, либо на участке. Всего предлагалось 4 таких участков, все использовались в качестве аналогов.

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

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

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

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

Таблица 117

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

**Корректировка на площадь.**

Размер оцениваемого участка отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка<sup>11</sup>.

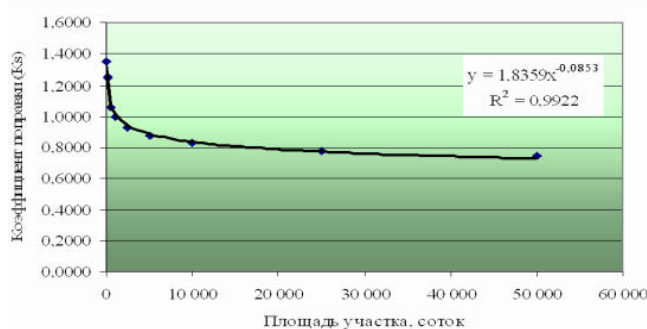
Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

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

Где:

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка.



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

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

где:

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

<sup>11</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), (<http://www.niec.ru/Met/met006.htm>). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Проведенные статистические исследования в большей части основаны на информации по земельным участкам под промышленные нужды в категории «земли населенных пунктов». Однако, кроме земель под промышленными объектами, авторы методики допускают использование методики для земель с другим вариантом разрешенного использования.

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м <sup>2</sup>	1620,00	920,00	1800,00	2000,00	1300,00
Коэффициент	0,977	1,026	0,969	0,960	0,996
Корректировка на площадь		0,95	1,01	1,02	0,98

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

В качестве единицы сравнения для земельных участков традиционно используются единицы площади: 1 Га, 1 сотка или 1 м<sup>2</sup>. Наиболее универсальной единицей сравнения является 1 м<sup>2</sup>, что и будет далее принято для расчетов.

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

**Рейтинги** по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

$F_{All}$  – количество всех внесенных поправок;

$F_i$  – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

$n$  – количество использованных аналогов.

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

**Расчет стоимости земельного участка под зданием**

<b>Показатель</b>	<b>Оцениваемый земельный участок</b>	<b>Сравнимый объект №1</b>	<b>Сравнимый объект №2</b>	<b>Сравнимый объект №3</b>	<b>Сравнимый объект №4</b>
<b>Адрес (местоположение)</b>	Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сельский поселок Сатис, улица Зеленая, дом 8	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, п. Сатис	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, п. Сатис, ул. Первомайская	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, п. Сатис	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, п. Сатис, ул. Первомайская, 3
<b>Источник информации</b>	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	vsp.ru См. Приложение №3
<b>Условия продажи</b>	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
<b>Имущественные права</b>	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>	-	752 000,00	1 300 000,00	1 800 000,00	1 100 000,00
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>	-	817,39	722,22	900,00	846,15
<b>Площадь земельного участка, кв.м</b>	1620,00	920,00	1800,00	2000,00	1300,00
<b>Возможность торга</b>		да	да	да	да
<b>Целевое назначение</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ЛПХ
<b>Наличие коммуникаций</b>	Электричество	Электричество, газ, вода	Электричество	Электричество, газ, вода	Электричество
<b>Величина корректировки на торг, %</b>	-	0,834	0,834	0,834	0,834
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.</b>	-	681,70	602,33	750,60	705,69

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4
Величина корректировки на размер		0,95	1,01	1,02	0,98
Стоимость 1 м <sup>2</sup> с учетом корректировки, руб.		649,58	607,77	764,21	692,57
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		1 052 326,60	984 589,11	1 238 026,11	1 121 961,97
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		<b>1 099 000,00</b>			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составила:  $C_{земли} = 1\ 099\ 000,00$  руб.

### 10.3. Расчет сумма затрат на замещение объекта оценки (ПВС<sub>2022</sub>)

Для определения ПВС<sub>2022</sub> использовался метод сравнительной единицы.

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

При расчете ПВС<sub>2022</sub> оценщиком использовались следующие источники:

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

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

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

$$ПВС_{2022} = UC_{16} \times VSL \times K_{\text{поправочный}} \times K_{\text{НДС}} \times K_{\text{ПП}}$$

где:

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

$VSL$  – количество единиц измерения у оцениваемого объекта (строительный объём в м<sup>3</sup> (V); площадь в м<sup>2</sup> (S), длина в м (L)).

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

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

где:

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

$$K_{\text{инфл}} = I_0 / I_{16}$$

Где:

$I_0$  и  $I_{16}$  – рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2016 г.

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

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

(без НДС)

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

$I_o = 11,09$ . Значение принято из письма Министра РФ №24922-ИФ/09 от 02.06.2022 «Рекомендуемые к применению в II квартале 2022 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования». Приложение 3 к письму, стр.29. Индекс по экономике в целом.

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

(без НДС)

№ п/п	Отрасли народного хозяйства и промышленности	Индексы на прочие работы и затраты
1	2	
1	Экономика в целом	11,09
2	Электроэнергетика	12,21
3	Нефтедобывающая	9,57
4	Газовая	9,42
5	Угольная	12,56
6	Сланцевая	13,22
7	Торфяная	13,31
8	Черная металлургия	10,51
9	Цветная металлургия	10,15

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

$$K_{рег} = P_{НО} / P_{МО}$$

Где:

$P_{НО}$  и  $P_{МО}$  – региональные коэффициенты изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пуско-наладочных работ для Нижегородской и Московской области соответственно. Значения приняты из писем Министра РФ №20846-ИФ/09 от 12.05.2022 и №19281-ИФ/09 от 29.04.2022 «Рекомендуемые к применению в II квартале 2022 года индексы изменения сметной

стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования».

Для Нижегородской области (стр.22 письма №20846-ИФ/09 от 12.05.2022):

22

Объект строительства	Элемент прямых затрат <sup>2</sup>	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Нижегородская область	Оренбургская область
Внешние инженерные сети водопровода	Оплата труда	26,27 25,08	-
	Материалы, изделия и конструкции	4,57 5,32	-
	Эксплуатация машин и механизмов	10,68 10,63	-
	Оплата труда	26,27 25,08	-

Для Московской области (стр.7 письма №19281-ИФ/09 от 29.04.2022)

7

Объект строительства	Элемент прямых затрат <sup>2</sup>	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Брянская область	Липецкая область	Московская область	Рязанская область
Внешние инженерные сети водопровода	Оплата труда	24,53 33,85	25,01 -	37,48 37,48	22,97 -
	Материалы, изделия и конструкции	4,41 4,00	4,44 -	4,52 4,33	4,52 -
	Эксплуатация машин и механизмов	10,43 12,81	10,46 -	11,71 11,79	10,24 -
	-	24,53	25,01	37,48	22,97

Расчет регионально-экономические поправки по группам объектов приведен ниже.

Элемент прямых затрат	$P_{НО}$	$P_{МО}$	$K_{рег}$ по элементам прямых затрат	$K_{рег}$ средние значение
<b>Внешние инженерные сети водопровода</b>				
Оплата труда	26,27	37,48	0,701	0,875
Материалы изделия и конструкции	4,57	4,52	1,011	
Эксплуатация машин и механизмов	10,68	11,71	0,912	

Расчет поправочного коэффициента приведен ниже:

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

	$K_{инфл}$		$K_{рег}$		$K_{поправочный}$ общее значение индекса
	$I_0$	$I_{16}$	$P_{Саров}$	$P_{МО}$	
Значения индексов	11,09	7,68			1,263
	$K_{инфл} = 1,444$		$K_{рег} = 0,875$		

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

$K_{ПП}$  – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства прибыль предпринимателя. Прибыль строительного подрядчика уже учтена в удельной базисной стоимости строительства. В данном случае прибыль предпринимателя (инвестора), вкладывающего денежные средства в строительство объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя для



жилого дома принята равной 13,60% по информации из «Справочник оценщика недвижимости 2021. Жилые дома»<sup>12</sup>.  $K_{nn} = 1,136$ .

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	16,0%	11,5%	14,4%
2. Дома	13,6%	12,3%	14,8%
3. Таунхаусы	13,9%	13,8%	16,8%
4. Коттеджи	15,8%	14,3%	17,3%

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

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

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

Для расчетов использовались табличные значения из Справочника КО-ИНВЕСТ 2016. «Сооружения городской инфраструктуры».

**Объект: Жилые дома (без подвала)**

Для расчета использовалась следующая табличная информация:

Стр.383. Аналог гпЖЗ.04.001.1757.

Стоимость 1 м<sup>3</sup> строительного объема, в ценах на 01.01.2016 года: 8 302,00 руб.

ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)		Этажность: 1 - Разной высоты		КС-7	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>			ПОЛЫ — Деревянные окрашенные		
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый			ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Сухая штукатурка / обои / обшивка фанерой		
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленые из бревен диаметром 220 мм			ПРОЧЕЕ — Отмостка из цементного раствора по щебеночной подготовке. Крыльцо — деревянные без боковых тумб окрашенные		
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Дощатые			ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Местное		
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные			ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка / патроны подвесные / выключатели / розетки / щиток со счетчиком		
КРОВЛЯ — Черная кровельная сталь			ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Вагонка / масляная окраска		
ПРОЕМЫ — Окна — створные и глухие раздельные переплеты в коробке / масляная окраска. Двери — филенчатые / масляная окраска					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ ВШЕДОМ
гпЖЗ.04.001.1757 Высота, м: 2,67	*до 200	*до 75	Бюджет	руб. на 1 м <sup>3</sup>	8 302
гпЖЗ.04.001.1758 Высота, м: 2,73	*до 300	*до 110	Бюджет	руб. на 1 м <sup>3</sup>	7 123
гпЖЗ.04.001.1759 Высота, м: 2,67	*до 400	*до 150	Бюджет	руб. на 1 м <sup>3</sup>	6 758
гпЖЗ.04.001.1760 Высота, м: 2,7	*до 500	*до 185	Бюджет	руб. на 1 м <sup>3</sup>	6 179
гпЖЗ.04.001.1761 Высота, м: 2,73	*до 600	*до 220	Бюджет	руб. на 1 м <sup>3</sup>	6 951

<sup>12</sup> «Справочник оценщика 2021. Жилые дома», стр.203, т.99.

**Расчет суммы затрат на замещение для здания.**

<i>Параметр</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Значение</i>
Стоимость единицы на 2016г., руб.	$УС_{16}$	8 302,00
Коэффициент изменения цен	$K_{\text{поправочный}}$	1,263
Стоимость единицы на 2022г. с учетом коэффициента, руб.	$УС_{16}$	10 485,70
Количество единиц	$V, м^3$	115,4
Учет НДС	$K_{\text{НДС}}$	1,2
Учет прибыли предпринимателя	$K_{\text{ПП}}$	1,136
<b>Сумма затрат на замещение на 2022г., руб.</b>	<b>ПВС<sub>2022</sub></b>	<b>1 649 539,38</b>

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, стоимость затрат на замещение объекта оценки составляет на сентябрь 2022г.:

$$ПВС_{2022} = 1\ 649\ 539,38 \text{ рублей.}$$

**10.4. Расчет совокупного износа.**

Формула для расчета совокупного износа имеет следующий вид:

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

где:

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

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

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

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

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

Объект оценки обладает физическим износом, который будет рассчитан ниже.

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

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

Таким образом, формула для расчета совокупного износа имеет вид:

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

**Расчет физического износа.**

В рамках настоящего отчета определение накопленного износа проводилось модернизированным методом срока жизни по формуле:

$$K_{\phi} = 1 - e^{-1,6 \times (T_{xp} / T_{cc})}$$

Где:

e – основание натурального логарифма;

$T_{xp}$  – хронологический возраст здания с даты ввода в эксплуатацию;

$T_{cc}$  – срок службы данного вида здания<sup>13</sup>. Для объектов оценки этот срок составляет 80 лет.

Подставляя в приведенную выше формулу известные значения, получаем:

<i>Здание</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Возраст, лет</i>	<i>Срок службы, лет</i>	<i>Износ</i>
Жилой дом	60-70-е годы XX века	Минимум 52	80	64,65%

### 10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

Для расчета используются следующие данные:

<i>Параметр</i>	<i>Значение</i>
Материал стен	Дерево
Этажность	1
Совокупный износ	64,65%
Строительный объем	До 200 м <sup>3</sup>
Восстановительная стоимость	1 649 539,38 рублей
Код по методике СН 436-72	2-1-4-а
Норма выхода материалов	1,88%
<b>Рыночная стоимость башни</b>	<b>31 000,00 рублей</b>
Рыночная стоимость земельного участка	1 099 000,00 рублей
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>1 130 000,00 рублей</b>

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

**1 130 000,00 (Один миллион сто тридцать тысяч) рублей.**

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

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

<sup>13</sup> Принят по сборнику «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете». Статистика, Москва, 1973г.

---

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

---

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –  
жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу:  
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ,  
Поселок Сатис, ул.Зеленая, дом 8,  
по мнению Оценщика, на дату оценки составляет:**

**1 130 000,00 (Один миллион сто тридцать тысяч) рублей,**

В том числе:

стоимость жилого дома – **31 000,00 (Тридцать одна тысяча) рублей;**

стоимость земельного участка – **1 099 000,00 (Один миллион девяносто девять тысяч) рублей.**

---

Оценщик

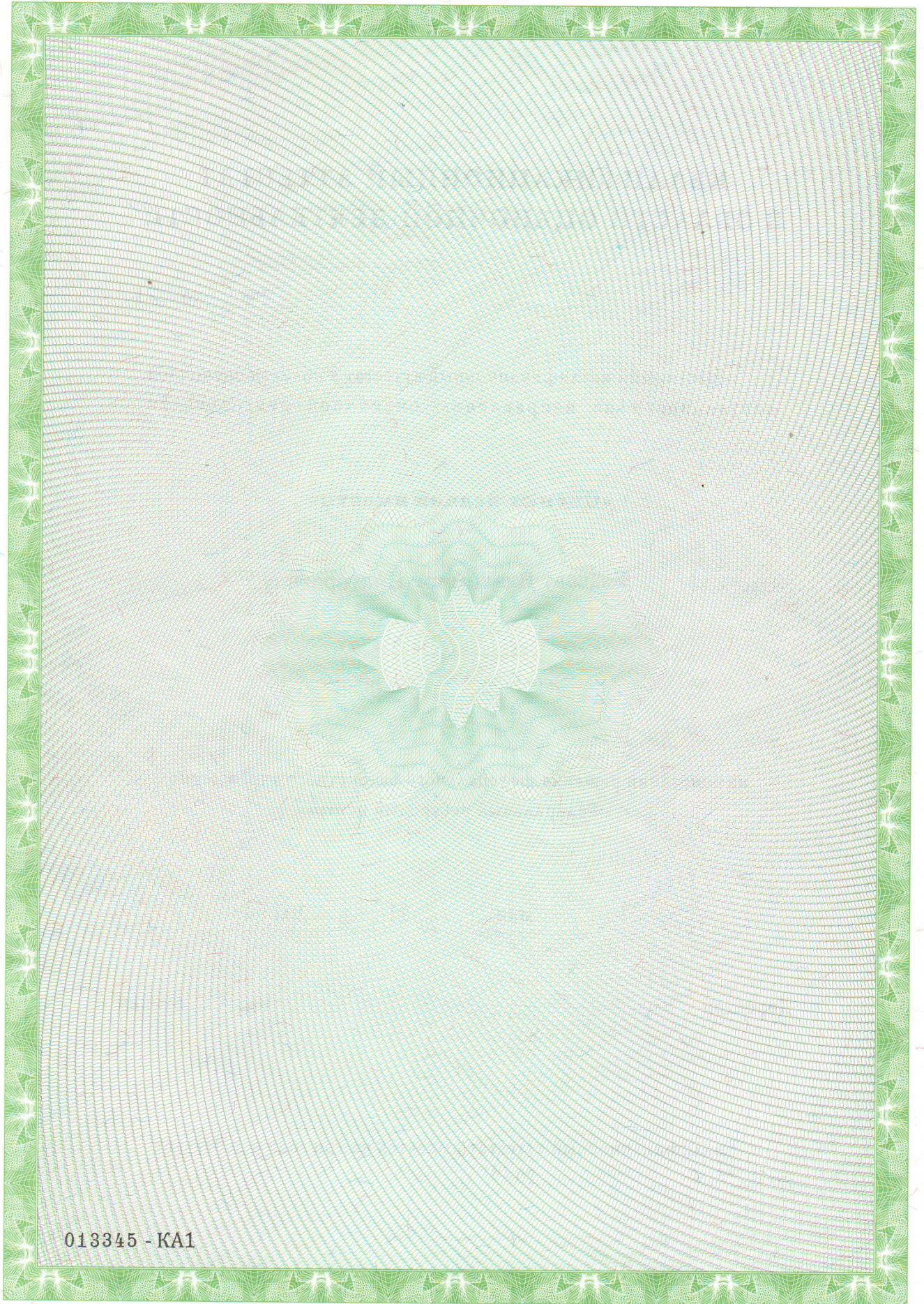


### 13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 17.10.2022г.
2. Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание) от 17.10.2022г.
3. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
5. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
6. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
7. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
8. Федеральный Стандарт Оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»
9. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
10. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
11. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости».
12. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».
13. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
14. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
15. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
16. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
17. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2021 г.
18. Справочник «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ, Москва, 2016г.
19. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
20. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
21. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
22. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
23. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet ([www.finmarket.ru](http://www.finmarket.ru), [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru), [www.Web-invest.ru](http://www.Web-invest.ru), <http://www.gipernn.ru/>, <http://vgsnn.ru/> и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





013345 - KA1

г. Саров

«21» октября 2021 г.

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

**СТРАХОВЩИК** АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 5619/20N от 23.05.2020 г.

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

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

**СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА** Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 700,00	V
5 000 000,00	4 500,00	
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 единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2021 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

Страхователь



Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ  
ИЗ  
СТРАХОВАНИЯ**

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

**СТРАХОВОЕ  
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

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

**ПРАВА И  
ОБЯЗАННОСТИ  
СТОРОН**

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

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

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

**ТЕРРИТОРИЯ  
СТРАХОВАНИЯ**

Российская Федерация

**ПОРЯДОК  
РАЗРЕШЕНИЯ  
СПОРОВ**

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

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-  
НЫЕ  
ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

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

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:  
АО «АльфаСтрахование»**

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

От имени СТРАХОВЩИКА

  
/Бахарева Е.Н./  
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Благов Владимир Викторович**

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

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

  
/Благов В.В./

Договор  - первичный,  - перезаключение Договора №: 54085/776/00045/0

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**БЛАГОВ**

**Владимир Викторович**

ИНН 525400215937

**является членом**


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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

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

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

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

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

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая

(выдана по членству в саморегулируемой организации оценщиков)

организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

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

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан Бологовы Людмиле Дмитриевне

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

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

Исполнитель: Людмила Дмитриевна Бологова  
Подпись: Л.Д. Бологова от 2002



ДПРР Р/06/02/001

Диплом является государственными документами о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 718

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

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
132

Города  
Нижегород

Дата выдачи  
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что  
**БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ**  
с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года  
прошел(а) повышение квалификации в (на)  
Нижегородском государственном университете  
им. Н.И. Лобачевского  
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:  
не предусмотрено



Ректор  
И.В. Ежеская

А.О. Грудинский  
И.В. Ежеская

## 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

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

### Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	17.10.2022
Регистрационный номер	****_***/****_*****

### Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	17.10.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	17.10.2022

### Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Наименование	Значение
Дата постановления на учет/ регистрации	27.07.2001 0:00:00
Кадастровый номер	52:55:0120204:4
Номер кадастрового квартала	52:55:0100009
Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
Вид земельного участка	01, Землепользование
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	52:55:0120204:37
Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
По документу	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь	008, Декларированная площадь
Значение в кв. метрах	1620
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, р-н Дивеевский, с/о Сатисский, п. Сатис, ул. Зеленая, дом 8.
Кадастровая стоимость	294969.6
Особые отметки	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.

### Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановления на учет/ регистрации	21.05.2021 16:58:12
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	52:55:0120204:4-52/279/2021-2
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"

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

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	16.10.2022
Регистрационный номер	****_***/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	17.10.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	17.10.2022

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	06.07.2011 0:00:00
Кадастровый номер	52:55:0120204:37
Номер кадастрового квартала	52:55:0100009
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	52:55:0120204:4
Кадастровые номера помещений, расположенных в объекте недвижимости	52:55:0120204:40
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 4502, 01, Инвентарный номер, нет, 02, Условный номер, 52:55:00 00 00:0000:04502:A
Площадь, в кв. метрах	43.2
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение здания	204002000000, Жилое
Наименование здания	Жилой дом
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, сп. Сатис, ул Зеленая, д. 8
Кадастровая стоимость	357934.46
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Местоположение помещений в объекте недвижимости (план(ы) расположения помещения)

Наименование	Значение
Местоположение помещения, расположенного в объекте недвижимости (планы расположения помещения)	
Кадастровый номер	52:55:0120204:40
Тип этажа	01, Этаж
Номер этажа	1

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	21.05.2021 17:00:34
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	52:55:0120204:37-52/279/2021-2
Сведения о правообладателе	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области

---

Сведения о сделках, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа

Наименование	Значение
Сведения о сделке	
Вид сделки	454001002000, Договор дарения

Статус записи об объекте недвижимости

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



## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам).

### Предложения по земельным участкам

#### Аналог 1.

[https://www.avito.ru/satis/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_92\\_sot\\_izhs\\_2220178932](https://www.avito.ru/satis/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_izhs_2220178932)



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

**ROCKWOOL**  
За каменной стеной от шума  
Вентиляция из экологичной и негорючей каменной ваты

Сатис · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

### Участок 9,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**752 000 ₽**  
81 739 ₽ за сотку или предложите свою цену  
Реклама газпромбанк.к  
Накопительный счет от Газпромбанка  
Подробнее

8 910 121-01-66

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Александр  
Частное лицо  
На Avito с мая 2018

Подписаться на продавца

**РЕКЛАМА**  
ФИКСИРОВАННАЯ СТАВКА  
Оформить открытие

**РЕКЛАМА**  
ТИНЬКОФФ  
С КАСКО в Тинькофф Страховании

**752 000 ₽**  
81 739 ₽ за сотку или предложите свою цену  
Реклама газпромбанк.к  
Накопительный счет от Газпромбанка  
Подробнее

8 910 121-01-66

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Александр  
Частное лицо  
На Avito с мая 2018

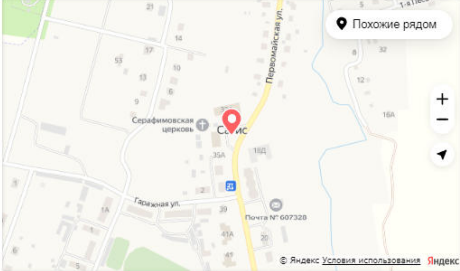
Подписаться на продавца

**РЕКЛАМА**  
Домокомплект из Клееного Бруса 153 м2 за 1 572 500 ₽

**Об участке**  
Площадь: 9,2 сот.

**Расположение**  
Нижнегородская область, Дивеевский муниципальный округ, пос. Сатис

Скрыть карту



Похожие рядом

**Описание**  
Продается земельный участок ИЖС по адресу п.Ореши. На расстоянии 3 км от поселка находятся 3 КПП г.Саров и святой источник преподобного батюшки Серафима Саровского. Свет и вода на участке круглогодично (проведена замена водопровода улицы за асфальтированные в 2022году в 2023году будут до поселка делать новую дорогу). Улицы оснащены новым уличным освещением. Поселок обновляется за счет строительства домов новых собственников (в основном саровские жители). Все интересующие вопросы по телефону. (СОБСТВЕННИК)

№ 2220178932 · 16 октября в 12:45 · 1167 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

## Аналог 2

[https://www.avito.ru/satis/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18sot\\_izhs\\_1849751774](https://www.avito.ru/satis/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot_izhs_1849751774)

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

**ROCKWOOL**  
За каменной стеной от шума  
Звукоизоляция из экологичной и нетоксичной каменной ваты

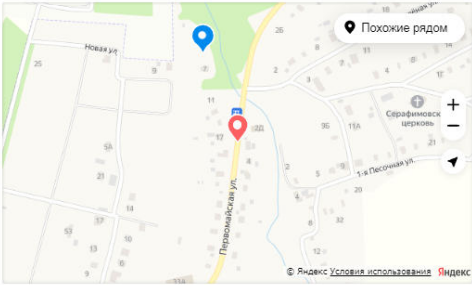
Сатис - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселения (ИЖС)

### Участок 18 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**Об участке**  
Площадь: 18 сот.

**Расположение**  
Нижегородская область, Дивеевский р-н, сельское поселение Сатисский сельсовет, пос. Сатис, Первомайская ул. [Скрыть карту](#)



**Описание**  
Ровный, ухоженный участок. Плодородная земля. Все коммуникации (газ, вода, электричество). Имеется разрешение на строительство. Удобный к участку отдельный подъезд.

№ 1849751774 · 11 октября в 05:20 · 648 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

**1 300 000 ₺**  
72 222 ₺ за сотку  
Платеж [davitovsk.ru](#)  
Дебетовая карта от Газпромбанка!  
Подробнее

8 986 750-24-73

**Анна**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2018

[Подписаться на продавца](#)

**МЕГАФОН**  
скидки до 30% на смартфоны подключайтесь выгодно!  
КЛАМЫ 100  
12 990 ₺  
8 990 ₺

**Встречайте недели наших марок**

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

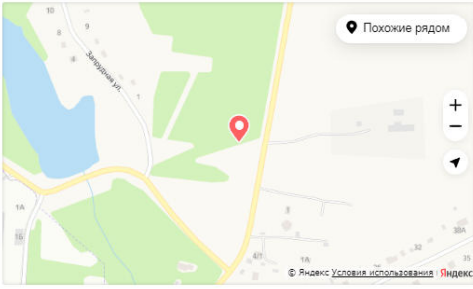
**ROCKWOOL**  
За каменной стеной от шума

Сатис · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселения (ИЖС)  
**Участок 20 сот. (ИЖС)**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**Об участке**  
Площадь: 20 сот.

**Расположение**  
Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, пос. Сатис



**Описание**  
Продаётся земельный участок при въезде в поселок Сатис. Асфальтированный подъезд. Коммуникации все рядом. Живописное место. 1 минута езды до Цыгановки, 3 минуты до КПП. Документы все на руках. Быстрый выход на сделку. Продажа только целым участком. Возможна помощь в строительстве.

№2161784221 · 11 октября в 14:37 · 575 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

**1 800 000 ₹**  
90 000 ₹ за сотку  
или предложите свою цену  
Реклама [gasprombank.ru](#)  
Дебетовая карта от Газпромбанка! Подробнее

8 910 871-74-86

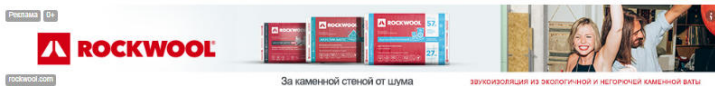
Написать сообщение

Денис Марсавин  
Частное лицо  
На Avito с августа 2016

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

**МЕГАФОН**  
СКИДКИ ДО 30% НА СМАРТФОНЫ  
подключаясь выгодно!  
КЛАМЫ КОС  
12 990 ₹  
8 990 ₹

**ТИНЬКОФФ**  
С КАСКО в Тинькофф Страховании  
Оформить



Сатис - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселеный (ИЖС)

### Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



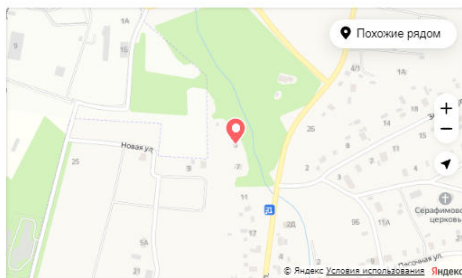
#### Об участке

Площадь: 13 сот.

#### Расположение

Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, пос. Сатис, Первомайская ул., 5

Скрыть карту



#### Описание

Продаю земельный участок в п. Сатис Дивеевского района. Посёлок тихий, спокойный. Рядом г. Саров (3 км), с. Дивеево, источник Преподобного Серафима Саровского. Земля находится в самом начале поселка. Все коммуникации рядом (не дальше 2х домов). Документы готовы. Торг уместен.

№ 1547558293 · 24 сентября в 14:43 · 732 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

1 100 000 ₽

84 615 ₽ за сотку или [предложите свою цену](#)

Реклама [разработана в](#)

Депозитная карта от Газпромбанка!

Подробнее

8 987 530-81-62

Написать сообщение

Евгения

Частное лицо

На Avito с марта 2017

Подписаться на продавца

MEGAFON

СКИДКИ ДО 30% НА СМАРТФОНЫ ПОВКЛЮЧАЯСЯ ВЫГОДНО!

КЛАССИКА 150

12 090 ₽

8 990 ₽

ТИНЬКОФФ

Бонусы автовладельцам

За траты на АЗС и любые авторасходы

Оформить

Домокомплект из клееного бруса 153 м2 за 1 572 500 ₽