



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта недвижимости,
расположенного по адресу: Россия, Нижегородская обл.,
р-н Дивеевский, с. Глухово, ул. Карла Маркса, д.56

(№ 240417/04)



Заказчик: Администрация Дивеевского района Нижегородской обл.

Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.10

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Благое Владимир Викторович

Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1^{«А»}-34

Дата оценки: 21 апреля 2017г.

Дата составления отчета: 24 апреля 2017 года.

***г. Саров
2017***

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.	3
2.	КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ.	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	5
3.1.	Задание на оценку.	5
3.2.	Информация о специалистах, принимавших участие в проведении работ.	6
3.3.	Сведения о независимости.	6
3.4.	Сертификат качества оценки.	6
3.5.	Ограничительные условия и сделанные допущения	7
3.6.	Используемые документы	8
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.	8
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
5.1.	Основные термины и определения.	9
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости	11
5.3.	Анализ оцениваемых прав.	13
5.4.	Выбор вида стоимости	14
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.	АНАЛИЗ РЫНКА	18
7.1.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2017г..	18
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.	20
7.3.	Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области	20
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	23
8.1.	Анализ НЭИ земельного участка как незастроенного.	24
8.2.	Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями	24
8.2.1.	<i>Законодательно разрешенное использование</i>	24
8.2.2.	<i>Физически возможное использование</i>	25
8.2.3.	<i>Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование</i>	25
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ.	25
10.	ВЫБОР МЕТОДИКИ РАСЧЕТОВ.	26
10.1.	Методика расчета стоимости земельного участка.	26
10.2.	Методика расчета стоимости жилого дома.	29
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	31
11.1.	Расчет стоимости земельного участка.	31
11.2.	Расчет стоимости здания.	36
11.3.	Определение рыночной стоимости объекта оценки.	40
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ.	40
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	41
14.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	42
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).	43
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы, предоставленные Заказчиком)	49
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)	57

Главе Администрации
Дивеевского района
Дрейбанд Дмитрию
Владимировичу

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

В соответствии с муниципальным контрактом №33-17 и заданием на оценку от 21.04.2017г. нами была произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, с. Глухово, ул. Карла Маркса, д.56.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 21.04.2017 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 и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра по Нижегородской области» (Территориальный отдел №8) и Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. 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 оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на 20 апреля 2017 года составляет¹:**

80 400,00 (Восемьдесят тысяч четыреста) рублей.

В том числе:

Дом – 12 400,00 (Двенадцать тысяч четыреста) рублей,

Земельный участок – 68 000,00 (Шестьдесят восемь тысяч) рублей.

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

Отчет составлен на 61 странице.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ С учетом НДС.

2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ.

Объект оценки	Объект недвижимости – жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Глухово, ул. Карла Маркса, д.56	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №33-17 от 21 апреля 2017г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Жилой дом Общая площадь – 18 м² Год постройки дома – 1950 Количество этажей здания – 1 Группа капитальности здания – IV Коммуникации отсутствуют Состояние строения – аварийное.</p> <p>Земельный участок Разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство Площадь земельного участка – 400 ± 7 м² Кадастровый номер – 52:55:0050003:1012</p>	
Собственник объекта	Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №52/287/651/2017-248 от 07.04.2017г. на здание. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2017 на земельный участок)	
Ограничения (обременения) прав	Не выявлено	
Инвентарный номер	Не присвоен. Объект не поставлен на бухгалтерский учет	
Балансовая стоимость	Нет	
Дата определения стоимости	21 апреля 2017 года	
Дата составления отчета	24 апреля 2017 года.	
Дата осмотра	21 апреля 2017 года.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Объем оцениваемых прав	Полные права собственности	
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, 7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКССО	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Задаaniem на оценку.	
Результаты расчетов		
Результат, полученный Затратным подходом	80 400,00 рублей	
Результат, полученный Сравнительным подходом	Не применялся	
Результат, полученный Доходным подходом	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	80 400,00 рублей	

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1.Задание на оценку

Заказчик	<i>Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.10 Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.			
Оценщик	Оценщиком по выполнению настоящего отчета является Благов Владимир Викторович - оценщик 1-й категории. Зарегистрирован по месту жительства: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Бессарабенко, д.1А, кв.34. Стаж работы в оценочной деятельности – 15 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» (выписка №00489 от 18 января 2008 года из реестра саморегулируемой организации). Гражданская (профессиональная) ответственность исполнителя застрахована в соответствии с Договором страхования профессиональной ответственности оценщиков, полис №54085/776/00065/6 от 24.10.2016г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия до 25.10.2017г.). Индивидуальный предприниматель Благов Владимир Викторович Р/сч: 40802810800000001420 в ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК» г.Саров, ИНН 525400215937 ОГРН 308525426200011, присвоен 18 сентября 2008 г.			
Контактные данные оценщика	Номер телефона:	89087620798	Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
	Почтовый адрес	607188, Нижегородская обл., г.Саров, ул.Бессарабенко, д.1А, кв.34		
Объект оценки, Состав объекта оценки	Объект недвижимости – жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Глухово, ул. Карла Маркса, д.56 Жилой дом Общая площадь –18 м ² ; Количество этажей здания – 1 Коммуникации отсутствуют; Состояние строения – аварийное. Земельный участок Площадь земельного участка – 400 ± 7 м ² . Кадастровый номер – 52:55:0050003:1012			
Имущественные права на объект недвижимости	Объект недвижимости являются собственностью Заказчика (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №52/287/651/2017-248 от 07.04.2017г. на здание. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2017 на земельный участок)			
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка необходима для определения рыночной стоимости объекта недвижимости для его последующей продажи. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги.			
Вид стоимости	Рыночная			
Дата оценки	21.04.2017			
Сроки проведения оценки	21.04.2017 – 24.04.2017г.			
Применяемые стандарты оценки.	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результат должен быть выражен в виде единого значения без указания диапазонов. Иные допущения и ограничения приведены в отдельном разделе Отчета			

3.2. Информация о специалистах, принимавших участие в проведении работ.

Непосредственным исполнителем оценочных работ является оценщик 1-й категории Благов Владимир Викторович, являющийся директором ООО «АБ Консалтинг». Благов В.В, имеет профессиональное образование в области оценки движимого и недвижимого имущества, интеллектуальной собственности и бизнеса (диплом ПП № 454329 о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 10.06.2002г.).

Благов В.В. имеет практический опыт работы по оценке имущества с декабря 2000 года и является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (выписка №00489 от 18 января 2008 года из реестра саморегулируемой организации). Помимо практической работы по оценке имущества, Благов В.В. занимается также преподавательской деятельностью в сфере оценки. Он осуществляет преподавательскую деятельность по курсу «Оценка недвижимости» по программе подготовки и переподготовки оценщиков в Межотраслевом институте повышения, а так же по курсу «Оценка имущества» в Саровском Физико-Техническом Институте.

Гражданская (профессиональная) ответственность исполнителя страхована в соответствии с Договором страхования профессиональной ответственности оценщиков, полис №54085/776/00065/6 от 24.10.2016г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия до 25.10.2017г.).

Иные специалисты к выполнению работ не привлекались.

3.3. 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

3.4. Сертификат качества оценки

Подписавший Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, указанные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ и делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
4. Данные, предоставленные Заказчиком для использования в расчетах, являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

-
6. Оценщик провел осмотр объекта.
 7. Оценщик не проводил обмер объекта недвижимости, полагаясь на достоверность информации, предоставленной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области (Территориальный отдел №8) и Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.
 8. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
 9. Анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), «Федеральными Стандартами Оценки» №№1-3, №7, профессиональными стандартами НКСО.

3.5.Ограничительные условия и сделанные допущения

Сертификат качества оценки и результаты расчетов в отчете ограничиваются следующими условиями и сделанными допущениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемых далее Сторонами, а также тот факт, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в отчете, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются на правопреемников и исполнителей Сторон.

Общая цель отчета.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Положения об ответственности.

Финансовые и технико-экономические характеристики объекта, используемые при оценке данного объекта, берутся или рассчитываются на основе бухгалтерской отчетности без проведения специальной аудиторской проверки ее достоверности и инвентаризации имущества, ввиду чего оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению оцениваемым объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному оценщиком объекту, несет владелец объекта.

Освобождение от ответственности.

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить оценщика и, по желанию оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу отчета или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Скрытые характеристики и дефекты.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на состояние объекта, которые невозможно обнаружить обычным визуальным

осмотром или путем изучения планов и спецификаций. Оценщик не несет ответственности за обнаружение (в случае такового) подобных факторов.

Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ и, следовательно, стоимости их удаления.

Заключительные положения.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности и прав аренды на оцениваемый объект, не проводилась.

Оценщик учитывал ответственное отношение собственника и должное управление в отношении объекта оценки.

Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из достоверных, по мнению оценщика, источников. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и для целей, указанных в нем. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические и иные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на мнение оценщика.

Заключение и отчет об оценке объекта недвижимости представляют собой профессиональное мнение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей реализации имущества.

Стороны гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки объекта недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.6.Используемые документы

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №52/287/651/2017-248 от 07.04.2017г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2017
Копию документов см. в Приложении №2.

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

3. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
4. Определение проблемы: идентификация объектов недвижимости, установление прав собственности, выявление ограничительных условий, определение вида стоимости с учетом всех выявленных обстоятельств, связанных с объектами оценки.
5. Предварительный осмотр и план оценки: сбор необходимых данных, определение источников данных, составление плана оценки и графика работы.
6. Сбор и анализ общих и специальных данных:
 - экономических – анализ рынка, экономической базы, месторасположения и т. д.;
 - специальных – об оцениваемой недвижимости.
7. Выбор методики определения стоимости оцениваемых объектов.

8. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
9. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Основные термины и определения.

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

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам², Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»³, а так же международные стандарты оценки (МСО)⁴.

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.

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

³ 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».

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

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.

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.

Функциональный износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за его несоответствия современным требованиям, предъявляемым к аналогичному имуществу.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного экономическими, политическими и другими внешними факторами.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дисконтирование - процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

Земельная рента - доход, приносимый земельным участком.

Основные принципы оценки рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности. Рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения. Рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Принцип замещения. Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания. Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости — земли — принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния. Рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия. Оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

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.

Рыночная стоимость при существующем использовании.

«Рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет»⁵.

«...Существующее использование предполагает продолжающееся использование имущества в том виде, в котором оно использовалось на дату оценки, с учетом способности имущества продолжать вносить свой вклад в стоимость предприятия. Альтернативные или более вероятные (в случае продажи) варианты использования в расчет не принимаются»⁶.

Специальная стоимость.

«Термин, относящийся к экстраординарным добавкам к рыночной стоимости. Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта недвижимости с некоторым другим объектом недвижимости – например, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может иметь смысл скорее для

⁵ МСО, п.3.3

⁶ МСО, п.6.1.4.

определенного владельца или пользователя, либо потенциального владельца или пользователя, нежели для рынка в целом; то есть, она применима к покупателю, имеющему особый интерес.

Специальная Стоимость может иметь прямое отношение к Стоимости Действующего Предприятия. Оценщик должен позаботиться о том, чтобы отделить такие подходы от Рыночной Стоимости и оговорить все сделанные им допущения»⁷.

Потребительская стоимость.

«Этот тип стоимости делает акцент на том вкладе, который собственность вносит в стоимость того предприятия, частью которого она является, без учета наиболее эффективного использования этой собственности или величины денежной суммы, которая могла бы быть получена от ее продажи. Потребительская стоимость представляет собой ценность, которую конкретная собственность имеет для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, и, следовательно, относится к нерыночной сфере».

5.3. Анализ оцениваемых прав

Право собственности в отношении объекта оценки принадлежит муниципальному образованию Дивеевский муниципальный район Нижегородской области (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №52/287/651/2017-248 от 07.04.2017г.). Для эксплуатации дома из состава земель населенных пунктов выделен земельный участок общей площадью 400 м²; (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2017).

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.

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

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

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

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

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

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

⁷ МСО, п.3.11.

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

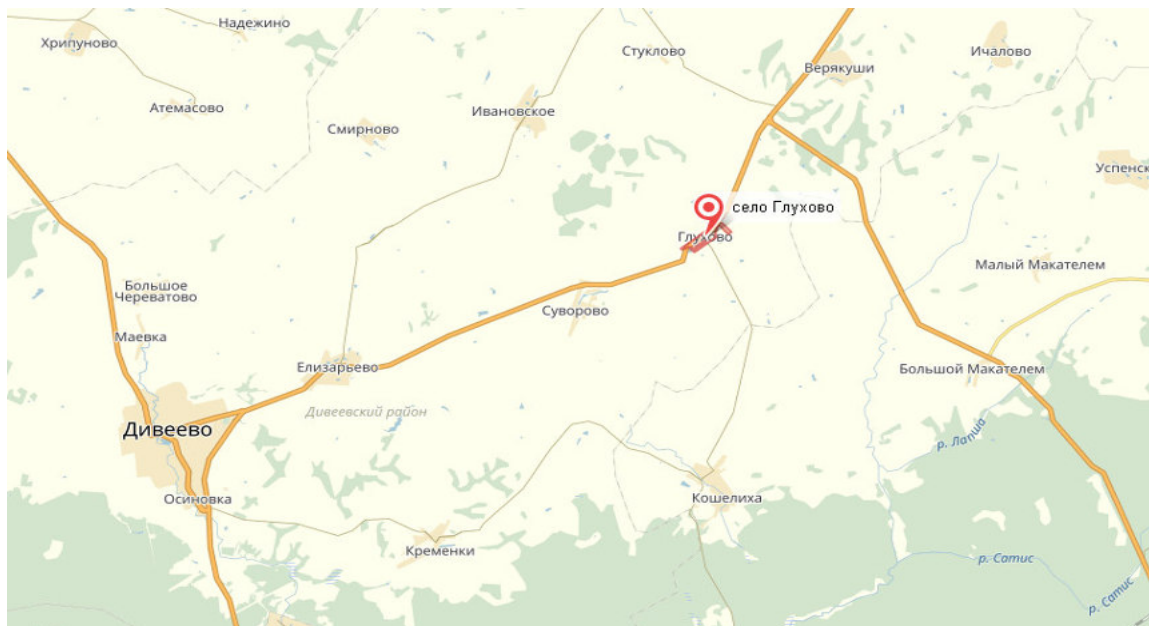
Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом⁸.

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»**.

⁸ ГК РФ. Статья 129, п.п.1 и 2

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

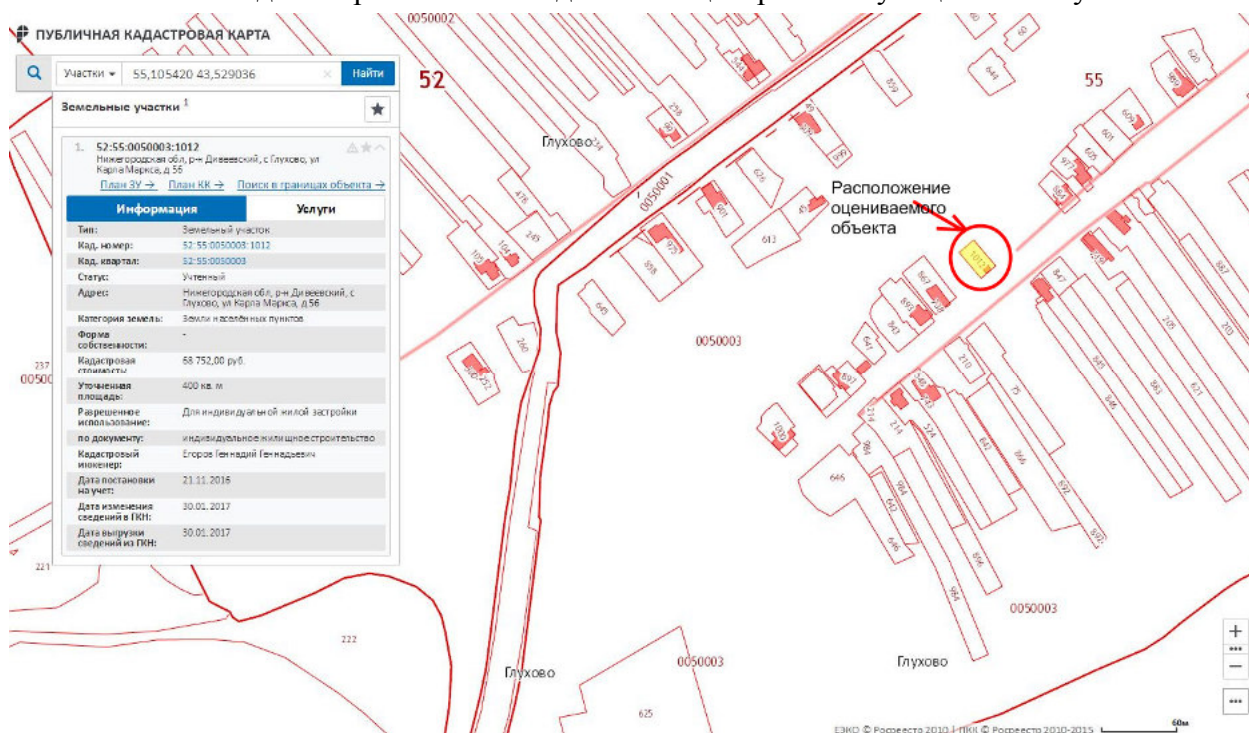


Объект оценки – жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский район, село Глухово, ул. Карла Маркса, д.56.

Село Глухово расположено в Дивеевском районе Нижегородской области, на расстоянии ~ 20 км от с. Дивеево по трассе в сторону Арзамас. Автотрасса Дивеево-Арзамас является центральной улицей села. Основные жилые массивы села находятся вдоль автодороги, а так же на параллельных автодороге улицах. Село Глухово не очень крупный населенный пункт. Население составляет чуть более 600 человек. Основное занятие местного населения – сельское хозяйство, а так же работа на предприятиях с.Дивеево.

В селе Глухово расположены несколько магазинов, школа, детский сад. Имеется отделение связи и Дом культуры.

Участок с жилым домом расположен недалеко от центральной улицы села Глухово.



Жилой дом.

Год постройки – 1950.

Площадь дома – 18м².

Кадастровый номер жилого дома - 52:55:0050003:1010

Общее состояние дома: аварийное. Фундамент дома – деревянные стулья, частично прогнил и разрушился. Стены рубленые имеют значительное отклонение от вертикали. Перекрытия прогнили. Кровля – кровельное железо, частично утрачено. Все коммуникации отключены.

Дом не подлежит восстановлению



Земельный участок, на котором расположен жилой дом, относится к землям населенных пунктов.

Площадь земельного участка – 400 ± 7 м².

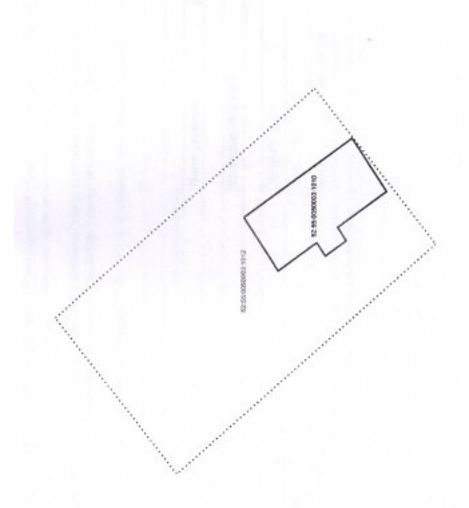
Кадастровый номер участка – 52:55:0050003:1012

Разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство.

Кроме дома, других строений на участке нет. Участок имеет значительный наклон в северном направлении.



Участок



План участка

На окружающих участках в основном расположены индивидуальные жилые дома.

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2017г.⁹

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2017г. по сравнению с январем-февралем 2016г. составил 106,0%, в феврале 2017г. по сравнению с февралем 2016г. составил 100,2%, в феврале 2017г. по сравнению с январем 2017г. – 102,9%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе-феврале 2017 года (в действующих ценах), по расчётам, составил 5,8 млрд рублей, или 95,9 процента в сопоставимой оценке к уровню января-февраля 2016 года.

Животноводство

На конец февраля 2017 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчётам, составило 271,9 тыс. голов (на 4,2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), в том числе коров – 116,5 тыс. голов (на 4,1% меньше), свиней – 187,9 тыс. голов (на 25,8% меньше), овец и коз – 76,1 тыс. голов (на 9,2% меньше).

В январе-феврале 2017 года в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено 23,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), молока – 93,9 тыс. тонн и 202,8 млн штук яиц. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 0,7 процента, надой молока увеличился на 0,3 процента, яиц произведено на 2,9 процента меньше предыдущего года.

В сельскохозяйственных организациях надои молока в среднем от одной коровы в январе-феврале 2017 года составили 855 кг против 798 кг за январь-февраль 2016 года, от одной курицы-несушки получено в среднем по 50 шт. яиц (в прошлом году – 47 шт. яиц).

Строительство.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в декабре 2016 года составил 20728,3 млн рублей, или 82,1 процента (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-декабре – 152725,6 млн рублей, или 92,0 процента.

Жилищное строительство. В декабре 2016 года организациями всех форм собственности построено 5075 квартир, в январе-декабре – 19206 квартир.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в феврале 2017г составил 52175,0 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 98,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

В феврале 2017 года оборот розничной торговли на 95.6 % формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков составила 4.4 % (в феврале 2016г. - 95.2% и 4.8 % соответственно).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в феврале 2017г составил 45.9 %, непродовольственных товаров – 54.1 %. (в феврале 2016г - 49.0% и 51.0% соответственно).

⁹ <http://nizhstat.gks.ru/>

Оптовая торговля

В феврале 2017 г. оборот оптовой торговли составил 74,1 млрд.рублей, или 105,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен на все товары и услуги в феврале 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил на территории Нижегородской области 100,1 процента.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в феврале 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1 процента.

В феврале 2017 года индекс цен на продовольственные товары по Нижегородской области составил по отношению к предыдущему месяцу 100,1 процента.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по России (по Методологическим рекомендациям, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 17.02.99 г. № 192) для межрегиональных сопоставлений уровня потребительских цен, в феврале 2017 года составила по Нижегородской области 3454,34 рубля в расчете на месяц и по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменилась, по сравнению с декабрем прошлого года повысилась на 1,3 процента.

В феврале 2017 года индекс цен на непродовольственные товары по Нижегородской области составил по отношению к предыдущему месяцу 100,1 процента.

Цены на автомобильный бензин и дизельное топливо повысились в среднем на 0,4-0,6 процента. Газовое моторное топливо, наоборот, подешевело на 4 процента.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Нижегородской области в конце февраля 2017 года составила 14071,52 рубля в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость повысилась на 0,2 процента, по сравнению с декабрем прошлого года – на 1,0 процента. В целом по России эта стоимость составила 14418,55 рубля (по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,2%, по сравнению с декабрем прошлого года – на 0,9%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в феврале 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил на территории Нижегородской области 101,3 процента.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в феврале 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил на территории Нижегородской области 100,0 процента.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих в январе 2017 года составила 27493,2 рубля.

Фонд начисленной заработной платы в январе 2017 года сложился в сумме 31380,5 млн рублей.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате работающих на предприятиях и в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по обследуемым видам деятельности по состоянию на 1 марта 2017

года составила 78221 тыс. рублей и уменьшилась по сравнению с задолженностью на 1 февраля 2017 года на 2117 тыс. рублей (на 2,6%).

Общее число предприятий и организаций, имеющих задолженность по заработной плате, составило 8 единиц.

Занятость и безработица

В областную службу занятости на конец февраля 2017 года обратилось за предоставлением услуг по трудоустройству 13,2 тыс. граждан.

Официально зарегистрированы в службе занятости на конец февраля 9,6 тыс. человек безработных, из них 8,6 тыс. человек (89,1%) назначено пособие по безработице.

Общая численность безработных области в возрасте 15-72 лет, рассчитанная с учетом итогов обследования рабочей силы, составила в среднем за декабрь-февраль 76,1 тыс. человек, уровень общей безработицы – 4,3 процента (в целях повышения представительности данных об участии в рабочей силе показатели безработицы приводятся в среднем за три последних месяца).

В феврале 2017 года при содействии службы занятости нашли работу 4,9 тыс. человек.

К концу февраля нагрузка незанятого населения, состоящего на учете, на одну заявленную вакансию составила 0,52 человека.

Безработица. Уровень официально зарегистрированной безработицы на 1 марта 2017 года составил 0,54 процента.

Выводы

На протяжении 2012-2014 годов экономика Нижегородской области развивалась средними темпами, без резких скачков и провалов. Социально-экономические показатели стабильно увеличивались по сравнению к предыдущим периодам, но в сопоставимых в целом по стране диапазонах.

В последние месяцы 2014 года, в первой половине 2015 года, стали сказываться экономические санкции, наложенные на Россию, а так же падение цен на энергоносители. Так сократились объемы вложений в капитальное строительство (объемы строительства в октябре 2014г. по сравнению к сентябрю упали более чем на 33%), возросли цены на потребительском рынке. Об ухудшении общей экономической ситуации свидетельствует так же повышение ЦБ РФ учетной ставки, что повышает доходность рублевых вложений, но так же делает дороже кредиты и, как следствие приведет к росту цен на капиталоемких рынках, таких как, например, строительство городских коммуникаций. С начала 2016 года в динамике экономика Нижегородской области демонстрирует приспособляемость к новым сложившимся экономическим условиям. По некоторым отраслям появились признаки стабилизации и даже некоторого роста показателей. Однако динамика оживления рынка еще слабая и не приводит к сколь либо значительному положительному результату на рынке недвижимости. Результаты на декабрь 2016 свидетельствуют о наметившейся положительной динамике по всем показателям.

7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки является право собственности недвижимым имуществом. Поскольку объектом недвижимости является жилой дом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть определен как продажа жилой недвижимости.

7.3. Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2012 году остается по прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что сказывается на высоких ценах на земельные участки, которые сопоставимы с ценами в городе Саров Нижегородской области и в областном центре – городе Нижний Новгород.

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

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

- большая часть объектов недвижимости, предлагаемых к сдаче в аренду или выставленных на продажу, является жилыми (частные дома, квартиры в многоэтажных домах);

- рынок жилой недвижимости носит в основном арендный характер. Доля площадей, сдаваемых в аренду, составляет более 60% от общего числа предложений на рынке недвижимости.

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

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

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

В Дивеево ведется строительство жилого комплекса "Возрождение".

Начиная с 2008 года до конца 2013 года было построено и введено в эксплуатацию 5 двухподъездных домов, гаражи-боксы, трансформаторная подстанция, наружные сети, осуществлено благоустройство территории с сооружением спортивно-игровой площадки; один трехподъездный дом построен и находится в стадии ввода в эксплуатацию.

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

На момент проведения исследования цены на 1 кв.м. жилой недвижимости в многоквартирных домах старого фонда составили 30 000-46 000 руб., в строящихся домах, домах относительно новых – 41 000-50 000 руб.¹⁰

Стоимость аренды квартир и комнат составляет 300-500 руб./сутки с человека или 2000-4000 руб./сутки за квартиру.

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

На рынке коммерческой недвижимости также преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским

¹⁰ <http://avito.ru/>

магистралям, удобства подъезда. Стоимость аренды в центре с. Дивеево офисно-торговых площадей составляет на дату оценки 300-450 руб./м² (без учета коммунальных платежей).

На текущий момент времени земельные отношения на территории Дивеевского района регламентируются Земельным кодексом РФ (принят Госдумой 28.09.2003) и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

Необходимо отметить, что цены на недвижимость в Дивееве не везде одинаковы. Максимальные цены складываются при продаже землевладений расположенных в непосредственной близости с монастырем, а цены продаж на дома и земельные участки находящиеся на достаточном удалении от исторического центра села Дивеева в несколько раз ниже цен сделок с жилой недвижимостью центральных улиц села Дивеева.

Основными формами правоотношений в городе выступают:

- Право собственности на землю;
- Право аренды земли.

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.

Рынок аренды земельных участков фактически только начал формироваться. Земельные участки предоставляются в краткосрочную аренду (до 5 лет) для установки торговых павильонов и площадок складирования на улицах и площадях и на период строительства индивидуального жилья; в долгосрочную аренду (от 5 до 49 лет) прочим физическим и юридическим лицам: собственникам и владельцам объектов недвижимости, расположенных на земельных участках для использования по целевому направлению (на основании генерального плана города, проекта детальной планировки и застройки территории) на конкурсной основе.

Земельные участки для осуществления нового строительства и реконструкции объектов недвижимости в городе могут предоставляться физическим и юридическим лицам целевым назначением на конкурсной основе.

С удаленностью от регионального центра, заметно снижаются и цены на недвижимость в Дивеевском районе. Так, в центре с. Дивеево стоимость земельных участков может достигать 800-1000 руб./м², в близлежащих населенных пунктах (3-5 км) стоимость земельных участков составляет 200-500 руб./м², на значительном расстоянии (10-20 км) - 50-300 руб./м² в зависимости от характеристик и назначения земельных участков.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- оно должно быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *законодательно разрешенным*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;

-
- *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
 - *приносить максимальную прибыль*.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование земли как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Исходя из этого, мы будем анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- сначала, анализ участка земли как незастроенного;
- затем, анализ земли с существующими улучшениями.

8.1. Анализ НЭИ земельного участка как незастроенного.

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- категорию земель и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- текущее использование земельного участка.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Как было сказано в п.6 настоящего отчета, жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии. Восстановление и эксплуатация существующего здания такой конструкции вообще не имеет смысла. Поэтому, можно считать, что строение на земельном участке присутствует формально и, потенциальным инвестором, земельный участок будет рассматриваться как свободный от застройки.

Наибольшим спросом в Дивеевском районе пользуются земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства. Исходя из сказанного выше, по мнению оценщика, наиболее эффективное использование объекта оценки – как свободного земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства.

8.2. Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка с имеющимися улучшениями учитывались следующие критерии анализа: законодательно разрешенное, физически возможное и максимально продуктивное использование.

8.2.1. Законодательно разрешенное использование

Характер застройки земельного участка соответствует разрешенному виду использования, и поэтому возможен дальнейший анализ физических ограничений и экономической целесообразности.

8.2.2. Физически возможное использование

Объемно-планировочные характеристики делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемого здания в качестве жилого дома.

8.2.3. Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование

В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными. Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Проведенный анализ местоположения и конструктивных особенностей объекта оценки позволяет заключить, что эксплуатация существующего строения неэффективна.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта недвижимости – как свободного от улучшений земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства.

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ.

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

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

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

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

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

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

Прогнозирование потока доходов от объекта оценки носит гипотетический характер, так как на дату проведения оценочных работ в с.Глухово даже теоретически нет спора на аренду земельного участка с таким домом. Исходя из этого, оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода.

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

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж по аналогичным объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым аналоги отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен объектов-

аналогов определяется итоговая цена аналога, которая отождествляется со стоимостью объекта оценки.

Исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, здание на земельном участке должно быть снесено. Сравнительный подход хорошо подходит для расчета стоимости земельного участка, для чего у оценщика есть вся необходимая информация.

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

Расчет земельного участка будет проведен с использованием сравнительного подхода. Затратный подход будет использован для расчета стоимости материалов, пригодных для повторного использования после сноса здания.

Таким образом, для расчета стоимости объекта оценки будет использовано совокупность методов затратного и сравнительного подходов.

10. ВЫБОР МЕТОДИКИ РАСЧЕТОВ.

В соответствии с анализом НЭИ, наилучшим использованием объекта оценки будет продажа земельного участка, свободного от улучшений. Следовательно, необходимо провести расчет рыночной стоимости земельного участка.

На земельном участке расположен жилой дом. Очевидно, что здание должно быть демонтировано. В этом случае, рыночная стоимость объекта оценки может складываться из стоимости тех материалов, которые могут после разборки здания использоваться повторно по прямому или альтернативному назначению. Из стоимости этих материалов нужно вычесть затраты на их извлечение, приведение их 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. При использовании рыночных цен на материалы, работы и т.д., можно говорить о рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{объекта}} = C_{\text{земли}} + C_{\text{недвижимости}}$$

10.1. Методика расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости полного права собственности земельного участка применимы следующие методы (согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р):

-Метод сравнения продаж.

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями. Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися

аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- ◆ местоположение и окружение;
- ◆ целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- ◆ физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- ◆ транспортная доступность;
- ◆ доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

-Метод выделения.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

-Метод распределения.

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ◆ наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- ◆ наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ◆ соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

- Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

-Метод остатка для земли.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

-Метод разбивки на участки.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Текущая стоимость земельного участка определяется как разница между дисконтированным потоком доходов и дисконтированным потоком расходов.

Проанализировав данные методы, оценщик пришел к выводу, что наиболее применимым для оценки земельного участка в данном случае является **метод сравнения продаж**.

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

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

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

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

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

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

где

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

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

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

В общем случае, используется следующая формула:

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

где

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

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

q - поправка.

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

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

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

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

10.2. Методика расчета стоимости жилого дома.

Как было сказано выше, рыночная стоимость строения будет рассчитана с использованием затратного подхода.

Затратный подход основывается на предположении, что покупатель, проявляя должную благоразумность и осведомленность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству (в том числе, по степени износа) объекта в оптимальный период времени. При таком подходе определяется стоимость нового строительства копии объекта (или аналога, полностью замещающего его по функциям), которая уменьшается на величину совокупного износа (совместное действие внешнего, функционального

и физического износов) в стоимостном выражении. К полученному результату добавляется стоимость участка земли (при определении стоимости здания или сооружения).

Такова классическая методика расчета затратным подходом. Для расчета стоимости объекта оценки она 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 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)¹¹.
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.

¹¹ Пример. Норма, имеющая шифр 2-1-4-а, относится к зданиям с деревянными стенами (2), одноэтажными (1), с износом от 61 до 80% (4), имеющим объем до 200 куб.м (а).

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.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

11.1. Расчет стоимости земельного участка.

11.1.1. Выбор аналогов.

Земельные участки для индивидуального жилищного строительства часто выставляются на продажу в Дивеевском районе

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

11.1.2. Выбор единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения для земельных участков традиционно используются единицы площади: 1 Га, 1 сотка или 1 м².

Наиболее универсальной единицей сравнения является 1 м², что и будет далее принято для расчетов.

11.1.3. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов.

Для приведения характеристик аналогов к характеристикам объекта оценки была использованы следующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка принята по результатам переговоров с продавцами и по информации из «Справочника оценщика недвижимости»¹². Том 3, п.п.2.2, стр. 118

Корректировка на площадь.

Размер оцениваемого участка отличается от всех 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 участка¹³.

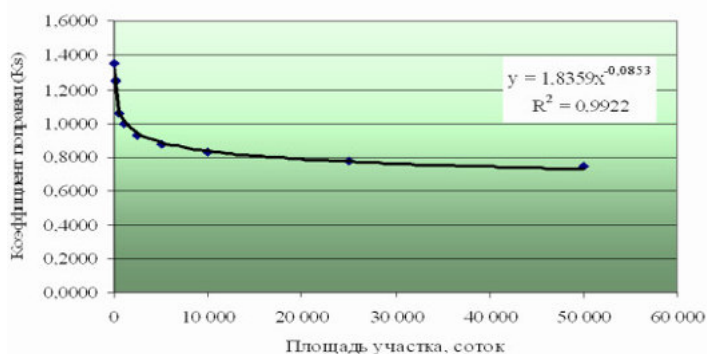
Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

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

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.



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

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

где:

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

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

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

¹² Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты для оценки земельных участков: таблицы, графики, гистограммы / [Л. А. Лейфер, Д. А. Шегурова]; Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Изд. 3-е, актуализир. и расшир. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014. - 258с.

¹³ 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.

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, м ²	400,00	1600,00	2500,00	4100,00	3400,00	2500,00
Коэффициент	1,101	0,978	0,942	0,903	0,918	0,942
Поправка на площадь		1,13	1,17	1,22	1,20	1,17

На остальные факторы корректировки не применялись, так как они идентичны объекту оценки.

11.1.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

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

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Глухово, ул. Карла Маркса, д.5б	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Глухово	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Челатма	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Заречная, 10	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Елизарьево, ул. Кудашова 18	Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Большое Череватово
Источник информации	Объект оценки	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Продавец	Администрация Вознесенского района	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость земельного участка, руб.	-	250 000,00	250 000,00	550 000,00	630 000,00	400 000,00
Стоимость 1 м², руб.	-	156,25	100,00	134,15	185,29	160,00
Площадь земельного участка, кв.м	400,00	1600,00	2500,00	4100,00	3400,00	2500,00
Возможность торга		есть	есть	есть	есть	есть
Целевое назначение	индивидуальное жилищное строительство	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Величина корректировки на торг, %	-	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.	-	153,13	98,00	131,46	181,59	156,80

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4	Сравнимый объект №5
Величина корректировки на площадь	-	1,13	1,17	1,22	1,20	1,17
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.	-	172,35	114,58	160,33	217,96	183,33
Приведение к площади земельного участка		68 938,50	45 832,61	64 132,72	87 182,06	73 332,18
Весовой коэффициент результата		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		68 000,00				

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, как свободного от улучшений, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

68 000,00 (Шестьдесят восемь тысяч) рублей.

11.2. Расчет стоимости здания.

11.2.1. Расчет восстановительной стоимости здания.

Для определения восстановительной стоимости здания (далее - $СНС_{2017}$) 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 $СНС_{2017}$ оценщиком использовались следующие источники:

- сборники укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые здания» (УПСС), разработанный фирмой «Ко-Инвест» в ценах 2003 г. (удельные базисные показатели) и учитывающие усредненные затраты в объеме всех глав сводного сметного расчета стоимости строительства. 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.

Основная формула расчета $СНС_{2017}$ от базисного уровня:

$$СНС_{2017} = УС_{2003} \times (V \text{ или } S) \times J_{2003-2017} \times K_{ндс} \times K_{мн},$$

где:

$УС_{2003}$ – удельная стоимость строительства единицы строительного объема (или единицы площади) здания в ценах 2003 г. (удельный базисный показатель). В базисный удельный показатель включены все прямые затраты (в том числе, затраты на устройство внутри здания инженерных систем), накладные расходы, плановые накопления, общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплатам работникам строительного-монтажных управлений надбавок за подвижной характер работ и т.п.

При наличии отклонений по характеристикам основных конструктивных элементов и степени благоустройства оцениваемого объекта относительно табличных базисных удельных показателей аналога, выбранного по сборникам УПСС, значение $УС_{2003}$ корректируется;

V (S) – строительный объем здания (полезная площадь объекта) в кубических метрах (в квадратных метрах);

$J_{2003-2017}$ – общий индекс пересчета стоимости строительства из цен 2003 г. в цены на дату оценки. Индекс учитывает отраслевые и территориальные особенности строительства объекта, рыночные изменения цен во времени и т.д.:

$$J_{2003-2017} = J_{СМР_2017} / J_{СМР_2003} \times J_{МО_НО}$$

Значения индексов, примененные в расчетах, указаны в таблице:

	$J_{СМР_2017}$	$J_{СМР_2003}$	$J_{МО_НО}$	$J_{2003-2017}$ общее значение индекса
Значения индексов	62,39	20,03	$6,43/7,56 = 0,85$	2,65

Примечания к таблице

1. Индекс¹⁴ $J_{СМР_2017}$ учитывает удорожание СМР на дату оценки от базового 1991г.
2. Индекс $J_{СМР_2003}$ учитывает удорожание СМР на 01.01.2003г¹⁵ от базового 1991г.
3. Индекс $J_{МО_НО}$ – учитывает разницу цен в Нижегородской области по отношению к Московской области¹⁶.

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий в структуре стоимости нового строительства налог на добавленную стоимость. $K_{ндс} = 1,18$

$K_{пп}$ – 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. $K_{пп} = 1,12$ – для объектов производственно-складского назначения - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя, определен на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 год, Том I, часть 2, стр84, табл.17)

Расчет полной восстановительной стоимости.

Для расчета полной восстановительной стоимости использовался следующий аналог из УПСС «Жилые здания»:

«4.1.4.01. Жилые дома деревянные. Стены деревянные рубленые. Перегородки – дощатые; перекрытия – дер.щиты наката по дер. балкам; крыша – стропила из бревен, шифер; полы – дощатые, окрашенные по лагам; ...

Количество этажей – 1

Строительный объем – до 328 м³»

Стоимостные характеристики по конструктивным элементам распределены следующим образом (из расчета на 1 м² площади здания):

Элемент		Вес элемента
Здание в целом		100%
Строительные конструкции	Подземная часть (фундамент)	16,580%
	Стены	21,040%
	Перегородки	0,800%
	Перекрытия и покрытия	6,640%
	Кровля	3,010%
	Лестницы, балконы, лоджии	1,920%
	Окна, двери	3,840%
	Полы	2,500%

¹⁴ Индексы приняты в соответствии с Письмом Минстроя РФ №41695-ХМ/09 от 09.12.2016 "О рекомендуемых к применению в IV квартале 2016 года индексах изменения сметной стоимости СМР

¹⁵ Используемый Сборник УПСС «Жилые здания» составлен в ценах на 01.01.2003г.

¹⁶ Сборники УПСС составлены в ценах для Московской области.

	Отделка	4,750%
	Прочие	33,620%
Инженерное оборудование	Отопление и вентиляция	1,560%
	Электроосвещение	2,610%
	Слаботочные устройства	0,830%
	Водоснабжение и канализация	0,290%
	Газоснабжение	0,000%
Стоимость, руб.		10 462,73/1м²

<i>Наименование показателя (измерителя)</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Показатель</i>
Стоимость строительной единицы, руб. / м ² .	УС₂₀₀₃	10 462,73
Количество строительных единиц, м ²	S	18,0
Индекс перехода от цен 2003 года к ценам 2017 год	J₂₀₀₃₋₂₀₁₇	2,65
Учет НДС	K_{ндс}	1,18
Учет прибыли предпринимателя	K_{пп}	1,12
Полная восстановительная стоимость на апрель 2017 года, руб.		659 387,59

Таким образом, на основании проведенных выше расчетов, полная стоимость нового строительства для объекта недвижимости составила:

$$СНС_{2017} = 659\,387,59 \text{ рублей.}$$

11.2.2. Расчет износа.

Расчет совокупного износа проводится по следующей формуле:

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

где:

K_f – коэффициент физического износа;

$K_{функц}$ – коэффициент функционального (морального) износа;

$K_в$ – коэффициент внешнего (экономического) износа.

Физический износ объекта можно определить двумя способами:

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

В данном случае объект оценки имеет физический износ.

Функциональный износ 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 износом может обладать даже вновь построенный объект в

результате несоответствий или недостатков. В данном случае объекты оценки не имеют функционального износа. $K_{\text{функц}} = 0$.

Внешний износ может быть вызван внешними по отношению к объекту отрицательными факторами. Иногда его называют устареванием по местоположению или устареванием из-за окружающей среды. В данном случае, по мнению оценщика, объект не обладает внешним износом.

Таким образом, формула для расчета совокупного износа имеет вид:

$$K_{\text{общ}} = K_{\text{ф}}$$

Физический износ оценивался без разделения на устранимый и неустранимый. Для определения физического износа здания применен метод разбивки на конструктивные элементы. Расчет велся либо в зависимости от состояния конструктивного элемента, либо в зависимости от срока его службы. Основой для определения удельных весов конструктивных элементов послужили соответствующие таблицы сборников УПВС.

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

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

Где:

e – основание натурального логарифма;

T_{xp} – хронологический возраст здания с даты ввода в эксплуатацию (1950г.);

T_{cc} – срок службы данного вида здания¹⁷. Для объекта оценки этот срок составляет 80 лет.

Подставляя в приведенную выше формулу известные значения, получаем:

$$K_{\text{общ}} = K_{\text{ф}} = 73,82\%$$

11.2.3. Определение стоимости здания.

В соответствии с методикой, описанной в пункте 10.2 настоящего отчета для определения рыночной стоимости необходимо было провести расчеты восстановительной стоимости объекта оценки и его совокупного износа, что было сделано выше.

Для расчета используются следующие данные:

<i>Параметр</i>	<i>Значение</i>
Материал стен	Дерево (Бревно)
Этажность	1
Совокупный износ	73,82%
Строительный объем	75,00
Восстановительная стоимость	659 387,59 рублей

¹⁷ Принят по сборнику «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете». Статистика, Москва, 1973г.

В соответствии с этими данными, в таблице 1 используется строка 2-1-4а, следовательно, норма выхода материалов, получаемых при разборе объекта оценки составляет 1,88% от восстановительной стоимости объекта оценки.

$$\text{Рыночная стоимость} = \text{СНС}_{2017} \times 1,88\% = 659\,387,59 \times 1,88\% = 12\,396,49 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость здания, составляет (с учетом округления):

$$\underline{\underline{12\,400,00 \text{ (Двенадцать тысяч четыреста) рублей.}}}$$

11.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

В п.10 настоящего отчета определена методика расчета рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость в рамках настоящего отчета рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{объекта}} = C_{\text{земли}} + C_{\text{недвижимости}}$$

Выше были рассчитаны все составляющие этой формулы. Подставляя рассчитанные значения, получаем:

$$C_{\text{объекта}} = 68\,000 + 12\,400 = 80\,400 \text{ рублей.}$$

Таким образом, *рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная по методике, описанной в п.10 настоящего отчета, составляет:*

$$\underline{\underline{80\,400,00 \text{ (Восемьдесят тысяч четыреста) рублей.}}}$$

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ.

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

При расчёте стоимости имущества применялась методика, основанная частично на сравнительном и затратном подходе. Условно, используемую методику можно отнести к затратному подходу, так как для объекта оценки в целом, она близка к классическому затратному подходу. Поэтому, условно будем считать, что удельный вес затратного подхода составляет – 1,0.

№ п/п	Наименование	Кол-во	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.
	Удельный вес	1	1,0	-	-	80 400,00

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рыночная стоимость права собственности
на объект недвижимости – жилой дом,
расположенный на земельном участке по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район,
с. Глухово, ул. Карла Маркса, д.56
по мнению оценщика, на дату оценки 21.04.2017 г.
составляет:**

80 400,00 (Восемьдесят тысяч четыреста) рублей.

В том числе:

Дом – 12 400,00 (Двенадцать тысяч четыреста) рублей,

Земельный участок – 68 000,00 (Шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Оценщик


В.В.Благов

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Информация по объекту недвижимости, предоставленная Заказчиком
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №52/287/651/2017-248 от 07.04.2017г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2017
4. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
6. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
7. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
8. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
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. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
14. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
15. Сборник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе. Дополненное. Серия «Справочник оценщика». Москва, ООО «Ко-Инвест», 2003.
16. Письмо Минстроя РФ 41695-ХМ/09 от 09.12.2016г. «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на IV квартал 2016 года»
17. «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», изд.1970 г.
18. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
19. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа зданий», изд. 1990 г.
20. Справочник оценщика недвижимости. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Изд. 4-е, актуализир. и расшир. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016. Том 1.
21. «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», изд.1970 г.
22. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», изд. 1990 г.
23. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
24. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
25. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
26. С.Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
27. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).



ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/00065/6
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров

«24» октября 2016 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 ОАО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании доверенности № 4289/16 от 10.06.2016

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 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2017 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 одновременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2016 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, повлекшее причинение вреда, произошло 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 предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

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

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Страхователь обязан при обнаружении 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.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**СТРАХОВЩИК:
ОАО «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 40701810000010000031
к/с 30101810200000000824
в филиале «Нижегородский
АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 042202824
КПП 526243001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени СТРАХОВЩИКА

**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

_____ /Бахарева Е.Н./



_____ /Благов В.В./

Договор -> первичный, V - перезаключение Договора №: 54085/776/00046/5

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. Крутликов В.В. Крутликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕКЦИЯ ЛИСТОВ-ОТЧЕТЧИКОВ»

17000, Москва, Сухомлинская улица, д.11. Тел./факс (495) 764-0720. E-mail: info@nko.ru
www.nko.ru

Выписка № 00189 от 18 января 2005 года

по документам [нечитаемый текст]

Выписка составлена на основе [нечитаемый текст]

[нечитаемый текст]

на [нечитаемый текст]

[нечитаемый текст]

на [нечитаемый текст]

[нечитаемый текст]



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан

Бологову Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с 22 апреля 2002 по 31 мая 2002 г.
принял(а) профессиональную подготовку по направлению Менеджмент в сфере
информационных технологий в соответствии с программой и переподготовки
и повышения квалификации по направлению Менеджмент в сфере
информационных технологий с присвоением квалификации Менеджер
готовки руководящих кадров (МПК МНЯС)
по программе «Профессиональная оценка и
экспертная оценка и прав собственности»
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная экзаменационная комиссия решением от 10.06.2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бологова

(подпись, имя, отчество)

Владимира Викторовича

на выполнение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-

сти предприятия (бизнеса)

(подпись)



Подпись и печать государственного
образовательного учреждения

Подпись (присвоена)

И.И. Дьячкова от 2002

Подпись (присвоена)

Диплом выдается государственными органами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 778

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижний Новгород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ

с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года

прошел(а) повышение квалификации в (на)

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

в объёме 104 часов

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

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

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Секретарь

А.О. Грудицкий
И.В. Ежеская

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы, предоставленные Заказчиком)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____	Район _____
30.01.2017	Всего листов раздела: _____
_____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	52:55:0050003:1012
Номер кадастрового квартала:	52:55:0050003
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская область, Дивеевский р-н, с Глухово, ул. Карла Маркса, д. 56
Площадь:	400 +/- 7 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	68752
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:55:0050003:1010
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 22.11.2021
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области
Итого листов выписки: _____	
Итого листов раздела: _____	
М.П. _____ Понятухина Л. Е. (подпись, фамилия)	
М.П. _____ Понятухина Л. Е. (подпись, фамилия)	
Итого листов выписки: _____	
Итого листов раздела: _____	



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

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № 30.01.2017	Раздела _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 52:55:0050003:1012			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование Дзавейский муниципальный район Нижегородской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:55:0050003:1012-52/103/2017-1 от 30.01.2017		
3. Документы-основания:	пункт 3 статьи 3.1 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 №137-ФЗ		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА - ГР		Помвугина Л. Е.	
<small>(подпись правообладателя недвижимости)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	



Раздел 3

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

Земельный участок	
Лист № _____	Район _____
30.01.2017	Всего листов раздела: _____
Кадастровый номер:	52:55:0050003:1012
План (чертеж, схема) земельного участка _____	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА - ГР _____ <small>(полное наименование должности)</small>	Понамугина Л. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра по Нижегородской области (Территориальный отдел №8)

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

На основании запроса от 05.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего листов выписки: _____
07.04.2017 № 52/287/651/2017-248		
Кадастровый номер:	52:55:0050003:1010	
Номер кадастрового квартала:	52:55:0050003	
Дата присвоения кадастрового номера:	21.09.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 07219	
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, р-н Дивеевский, с Глухово, ул Карла Маркса, д 56	
Площадь, м²:	18,0	
Назначение:	Жилой дом	
Наименование:	Жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1950	
Кадастровая стоимость, руб.:	79764,30	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:55:0050003:1012	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Согласно заключению кадастрового инженера «Сведения в ГКН о земельном участке отсутствуют»
Получатель выписки:	Дрейбадл Дмитрий Владимирович, уполномоченное лицо от имени представляемого: Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области
Ведущий инженер	Боронина Светлана Викторовна (инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	М.П.



Раздел 2

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

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
07.04.2017	№ 52/287/651/2017-248		
Кадастровый номер:		52:55:0050003:1010	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование Дивеевский муниципальный район Нижегородской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52/103-52/008/700/2016-1178/1 от 02.11.2016
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий инженер	Воронина Светлана Викторовна (инициалы, фамилия)
-----------------	-----------------------------------------------------

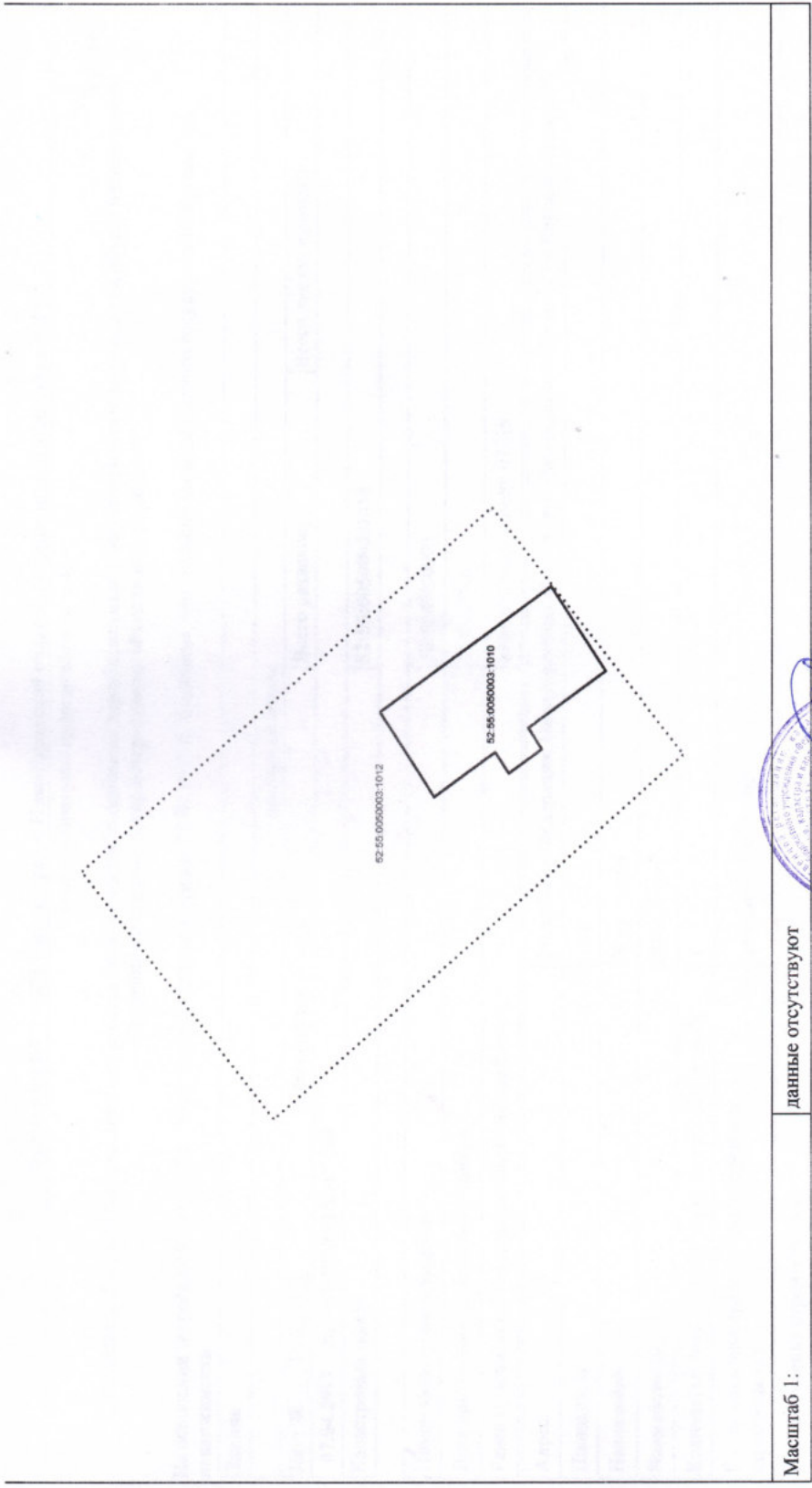


Раздел 4
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего листов выписки:
07.04.2017 № 52/287/651/2017-248		
Кадастровый номер: 52:55:0050003:1010		

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):

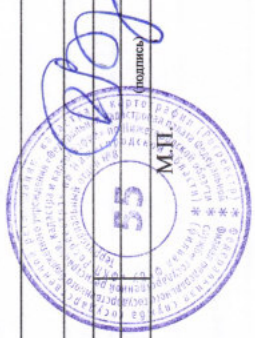




Масштаб 1: данные отсутствуют

Ведущий инженер
(полное наименование должности)

Ворогина Светлана Викторовна
(инициалы, фамилия)



17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналог 1

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_snt_dnp_1026874074

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Дивеево Найти

БЫТОВКИ, ХОЗБЛОКИ НА ЛЮБЫЕ НУЖДЫ

Все объявления в Дивеево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначение (СНТ, ДНП) [Назад](#) [Следующее](#)

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП) 250 000 ₽
№ 1026874074, размещено 4 апреля в 10:27 77 (+2) [Взять в кредит](#)

8 904 799-04-18

Напис Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец **Виктория**
Подтвержден Не Avito с июня 2013

Адрес: Нижегородская область, Дивеево

Квартiry у моря от 1 млн.

Квартiry у моря от 1 млн.

АВДАР

Закрытый посёлок в Туапсинском р-не. Охраняемая территория. Собственный пляж!

Расстояние до города: 15 км, Площадь: 16 сот.

Участок 16 сот. (СНТ, ДНП) 250 000 ₽ Виктория 8 904 799-04-18 [Написать сообщение](#)

Расстояние до города: 15 км, Площадь: 16 сот.

Продаю землю ЛПХ в с. Глухово 16 соток 100 метров от трассы. Собственник.

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [T](#) [G](#) [D](#)

[Пожаловаться](#)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Дивеево Найти

Закажи спальню из Китая
Качественная мебель премиум класса по выгодной цене. Экономия до 70%!
diveevo.ru




Все объявления в Дивеево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) [Назад](#) [Следующая](#) →

Участок 25 сот. (ИЖС) 250 000 ₽
№ 1000414382, размещено 30 марта в 17:21 111 (+3) [Купить в кредит](#)

8 920 040-14-64

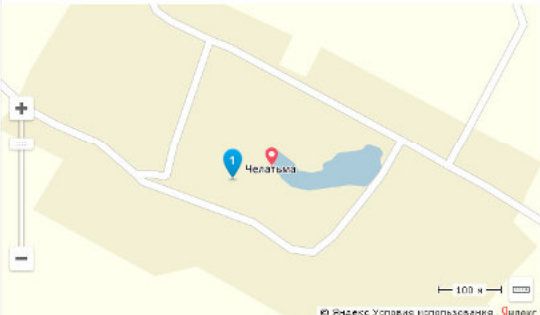
Податель: **Тоня Шевченко**
Подтвержден
На Avito с октября 2016

Адрес: Нижегородская область, Дивеево, с.Чепальма 12 км от Дивеево



Расстояние до города: 12 км, Площадь: 25 сот.

Адрес: Нижегородская область, Дивеево, с.Чепальма 12 км от Дивеево
[Скрыть карту](#)



Продается земельный участок 25 соток в д.Чепальма ул.Советская, дорога асфальтированная до участка. Участок под ИЖ, Живописное место, пруд, до Дивеево 12 км. Торгуеместн, документы в порядке. Участок в собственности!

БЫТОВКИ ХОЗБЛОКИ НА ЛЮБЫЕ НУЖДЫ
[УЗНАТЬ ЦЕНУ](#)

5 СЕН

Скидки на земельные участки!
diveevo.ru
При просмотре и бронировании земельных участков делаем спец. скидки!
Нижний Новгород

Datsun mi-DO от 402 000 р
DATSUN

Зумба Фитнес
Занятия Zumba в Московском районе. Запишись на бесплатное первое занятие!

Земельный участок! От 400 тыс.руб!
Горьковская шоссе 130км ИЖС! 20 соток! Дешево! Продаёт собственник!

Хотите прибавить 10 лет жизни?
Участки в эко-посёлке на берегу трёх рек. Бельё грибы у дома. Ужайте!

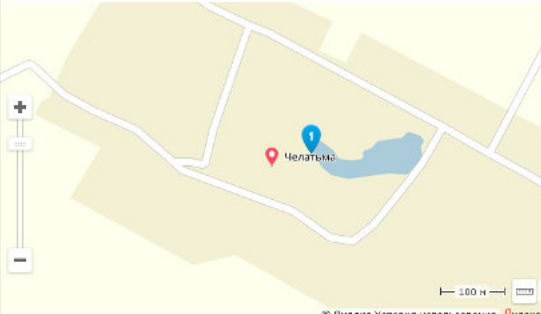
Все объявления в Дивеево / Недвижимость / Земельные участки / Промд / Поселеный (ИЖС) [Назад](#) [Следующее](#)

Участок 41 сот. (ИЖС)

№ 747589823, размещено вчера в 00:06 ☎ 324 (+3)

Расстояние до города: 13 км, Площадь: 41 сот.

Адрес: Нижегородская область, Дивеево, с. Чепатьма ул. Заречная 10
[Скрыть карту](#)



Продавец: **Александр**
Подтвержден На Avito с марта 2014

Адрес: Нижегородская область, Дивеево, с. Чепатьма ул. Заречная 10

550 000 ₽ [Купить в кредит](#)

8 905 665-46-79

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

BRAND SHOP
8 905 665-46-79 [Написать сообщение](#)

Продам землю Дивеевский район село Чепатьма 13км к западу от Дивеева. Документы в порядке.



[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Рюкзаки Master-Piece [На сайт](#)

ООО «БРЕНДШОП» ОГРН 1047468161537
115172 МОСКВА КРАСНОКОЛЫМСКАЯ НАС. 115

Аналог 4

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_izhs_800297313

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки Дивеево

Все объявления в Дивеево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)
Назад Следующее →

★ Участок 34 сот. (ИЖС)

№ 800297313, размещено 25 марта в 18:23 👤 (+1)

630 000 ₽

Купить в кредит

Кадастровый номер 52:55:004****1** ✔ [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для ведения личного подсобного хозяйства; Расстояние до города: 5 км; Площадь: 34 сот.

Адрес: Нижегородская область, Дивеево, с. Епизарьево ул. Кудашова 18

Скрыть карту

★ Участок 34 сот. (ИЖС) 630 000 ₽
Татьяна 8 906 351-50-76 [Написать сообщение](#)

8 906 351-50-76

Напис

Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец

Татьяна

Подтвержден

На Avito с июля 2016

Адрес

Нижегородская область, Дивеево, с. Епизарьево ул. Кудашова 18

Продам земельный участок от собственника, без посредников - 34 сотки в Дивеевском районе с. Епизарьево, по ул. Кудашова, 18. Все коммуникации – газ, электричество, водопровод. На участке есть плодовые деревья и кустарники, остался фундамент и разобранный сруб. Спокойная, удобная улица, рядом пруд. До Дивеево 10 минут.

Поклзваться

Аналог 5

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_700537691

Объявления | Искать | Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Дивеево Найти

Куплю участок область
Земельный участок в экопоселении! Все включено! От собственника! 1 ч от НН!

промка с коммуник 3.8 га 24 км
Пром земля с ГПЗУ площадью 3.8 га на первой линии шоссе с коммуникациями

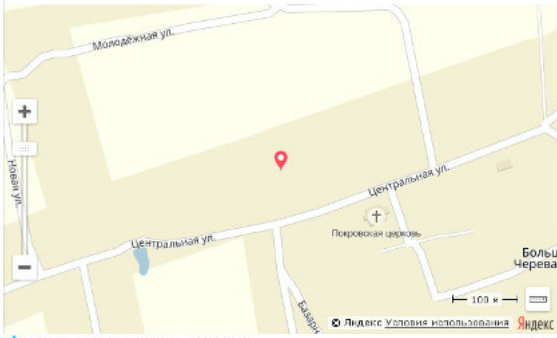
Теплица «Кормилица-Умница»
Уникальная разработка сибирских ученых. Полностью охватывается крыша

Все объявления в Дивеево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселения (ИЖС) Назад Следующее

Участок 25 сот. (ИЖС) 400 000 ₽
№ 700537691, размещено 28 марта в 10:28 499 (+1)
Купить в кредит

Назначение участка: для личного подсобного хозяйства, Расстояние до города: 17 км, Площадь: 25 сот.

Адрес: Нижегородская область, Дивеево, с.Б-Череватово Скрыть карту



Продавец: Вячеслав
Подтвержден
На Avito с ноября 2015
Адрес: Нижегородская область, Дивеево, с.Б-Череватово

8 930 709-91-21
Написать: нажмите, чтобы перейти в профиль.

Условия для строительства, вода, свет, газ рядом

Пожалуйста

Похожие объявления

