

Аксиома

Общество с ограниченной ответственностью «Аксиома-ОК»
ОГРН 1175275072455 от 17.10.2017 г.

ИНН 5256167495

603032, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛ., Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛ. АРХИТЕКТУРНАЯ, Д. 2, ПОМ 9.2

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «Аксиома-ОК»,



/ Аграфонов С.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

06.02.2023 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0102/2023

рыночной стоимости права собственности 1 сотки земельного участка с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства после соответствующего перевода из категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, земельного участка общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52-34:0800027:655, расположенного по адресу: Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово.

ЗАКАЗЧИК: Пугин Роман Владимирович

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Аксиома-ОК»

ОЦЕНЩИК: Аграфонов С.В., реестровый номер 001288 в Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 24 октября 2007 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 06.02.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06.02.2023 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости объекта оценки с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства размером 1 сотка.

Нижний Новгород 2023



603032, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛ., Г.
НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛ.
АРХИТЕКТУРНАЯ, Д. 2, ПОМ 9.2.
Тел.(831) 21-99-210

axioma-ok.ru

ocenka@axioma-ok.ru

Заключение о стоимости

Данное заключение о стоимости составлено на основании «Отчета №0102/2023 об определении рыночной стоимости права собственности земельного участка категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655 и является его неотъемлемой частью.

На основании Договора № 0102/фл-2023 от 03 февраля 2023 г. об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества, ООО «Аксиома-ОК» провело работу по определению рыночной стоимости имущества, собственником которого является: Пугин Роман Владимирович. Целью данной оценки является Определение рыночной стоимости объекта оценки с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительство размером 1 сотка.

Оценка произведена по состоянию на 06.02.2023 года.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценки:

1. федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
2. федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
3. федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
4. федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
5. федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
6. федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года, с учетом изменений, изложенных в п. 6 Приложения N 7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 "Изменения, которые вносятся в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки".

В соответствии с требованиями:

– стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (утверждены решением совета РОО 2015 г.), членом которого является Оценщик, подписавший настоящий отчет. Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков»;

а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (с учетом последних изменений).

В своей работе Исполнитель полагался на достоверность исходных данных и информации, полученных в ходе деловых бесед с представителями собственника и Заказчика. Развернутая характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех изложенных там допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что: итоговая рыночная стоимость права собственности земельного участка категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655 по состоянию на 06.02.2023 года, составляет:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение	Рыночная стоимость 1 сотки, руб. с видом разрешенного использования для ИЖС, руб.	Рыночная стоимость всего земельного участка с видом разрешенного использования ИЖС, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655	Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово	80 000	15 663 000

Генеральный директор ООО «Аксиома-ОК»

[Handwritten signature]


/ С.В. Аграфонов /

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ. ДРУГИЕ ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
2.3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	9
2.4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
4. АНАЛИЗ РЫНКА	17
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	25
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК	33
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	39
5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
5.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	40
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	43
<i>ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</i>	47
<i>ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	47
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	49
8. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	54
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	55
ПРИЛОЖЕНИЯ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ А. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ В. ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТАХ	73

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Характеристика				
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	На основании Договора № 0102/фл-2023 от 03 февраля 2023г. между Пугиным Романом Владимировичем (Заказчиком) и ООО «Аксиома-ОК» (Исполнителем)				
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	<p>Объект оценки – недвижимое имущество в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655. Адрес: Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово 				
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	<p>На дату оценки имущественные права на объекты оценки зарегистрированы:</p> <p>Земельный участок:</p> <table border="1"> <tr> <td>1.1</td> <td>Пугин Роман Владимирович, 02.12.1980, с. Давыдово Павловского р-на Горьковской обл., Российская Федерация, СНИЛС 202-930-657 35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 04 №156255, выдан 24.12.2003, Павловским РОВД Нижегородской обл.</td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td>Собственность 52:34:0800027:655-52/118/2019-1 07.10.2019 13:52:04</td> </tr> </table>	1.1	Пугин Роман Владимирович, 02.12.1980, с. Давыдово Павловского р-на Горьковской обл., Российская Федерация, СНИЛС 202-930-657 35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 04 №156255, выдан 24.12.2003, Павловским РОВД Нижегородской обл.	2.1	Собственность 52:34:0800027:655-52/118/2019-1 07.10.2019 13:52:04
1.1	Пугин Роман Владимирович, 02.12.1980, с. Давыдово Павловского р-на Горьковской обл., Российская Федерация, СНИЛС 202-930-657 35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 04 №156255, выдан 24.12.2003, Павловским РОВД Нижегородской обл.				
2.1	Собственность 52:34:0800027:655-52/118/2019-1 07.10.2019 13:52:04				
ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	Право собственности .				
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	<p>Для целей продажи</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>				
ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	Согласно требованиям ст. 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом № 611 от 25.09.2014 г. (актуальная редакция), после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Заданием на оценку установлено: итоговый результат оценки стоимости объекта оценки должен быть указан исключительно в виде единой величины в рублях. Таким образом, суждение о возможных границах интервала стоимости в отчете не приводится.				
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	<p>Ограничения отсутствуют.</p> <p>Результат итоговой стоимости применим для целей, описанных в пункте «Предполагаемое использование результатов оценки» задания на оценку.</p>				

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая рыночная стоимость:

Таблица 1

Результаты различных подходов.

Наименование	Расположение	Общая площадь, кв.м.	Результат расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода (ЗП),	Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного	Результат расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода (ДП),

			руб.	подхода (СП), руб..	руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:65 5	Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово	19579	Не применялся	15 663 200	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово, определенная по состоянию на 06.02.2023 г. с учетом округления составляет:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение	Рыночная стоимость 1 сотки, руб. с видом разрешенного использования для ИЖС, руб.	Рыночная стоимость всего земельного участка с видом разрешенного использования ИЖС, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655	Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово	80 000	15 663 000

2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Задание на оценку.

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655				
Имущественные права на объект оценки	Собственники Земельного участка: <table border="1"><tr><td>1.1</td><td>Пугин Роман Владимирович, 02.12.1980, с. Давыдово Павловского р-на Горьковской обл., Российская Федерация, СНИЛС 202-930-657 35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 04 №156255, выдан 24.12.2003, Павловским РОВД Нижегородской обл.</td></tr><tr><td>2.1</td><td>Собственность 52:34:0800027:655-52/118/2019-1 07.10.2019 13:52:04</td></tr></table> Выписка ЕГРН № КУВИ-001/2023-12787375 от 20.01.2023 г.	1.1	Пугин Роман Владимирович, 02.12.1980, с. Давыдово Павловского р-на Горьковской обл., Российская Федерация, СНИЛС 202-930-657 35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 04 №156255, выдан 24.12.2003, Павловским РОВД Нижегородской обл.	2.1	Собственность 52:34:0800027:655-52/118/2019-1 07.10.2019 13:52:04
1.1	Пугин Роман Владимирович, 02.12.1980, с. Давыдово Павловского р-на Горьковской обл., Российская Федерация, СНИЛС 202-930-657 35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 04 №156255, выдан 24.12.2003, Павловским РОВД Нижегородской обл.				
2.1	Собственность 52:34:0800027:655-52/118/2019-1 07.10.2019 13:52:04				
Цель оценки	Целью оценки является определение рыночной стоимости указанного объекта оценки для целей продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.				
Задачи оценки (предполагаемое использование результатов оценки) и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства размером 1 сотка.				
Балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки	Не применимо, т.к. собственник физическое лицо.				
Вид стоимости	Рыночная				
Дата оценки	По состоянию на 06.02.2023 года				
Дата осмотра объекта оценки	06.02.2023 года				
Срок проведения оценки	03.02.2023 - 06.02.2023 года				

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Заказчик обеспечивает Оценщика всей необходимой документацией для оценки. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика объекта оценки. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.
- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права. Предполагается, что права на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценка прав на объекты оценки выполнялась строго в соответствии с договором на оценку. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых.

Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
- Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.
- При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Оценщик проводит оценку основываясь на задании на оценку, где в качестве предполагаемого использования результатов оценки установлено "Определение рыночной стоимости объекта оценки с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства размером 1 сотки" для целей продажи, т.е. предполагается и изменение текущего вида разрешенного использования (ля ведения крестьянского (фермерского) хозяйства) на индивидуальное жилищное строительство с целью последующей продажи участка из расчета стоимости 1 сотки.

2.2. Сведения о Заказчике и Оценщике. Другие общие сведения.

Заказчик оценки	Пугин Роман Владимирович
Реквизиты Заказчика	паспорт: 2204 156255 выдан Павловским РОВД Нижегородской области, 24.12.2003 г.
Местонахождение Заказчика	Адрес регистрации: Нижегородская область Павловский р-н с.Б.Давыдово ул. Урожайная д.29 А
Оценщик	Аграфонов Станислав Владимирович
Адрес электронной почты оценщика	ocenka@axioma-ok.ru

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №1 от 01.11.2020 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Аграфонов Станислав Владимирович является членом саморегулируемой организации Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 105066, г.Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, тел.(495) 662-74-25
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ВСВ №1631907, выдан 06.06.2005 ГОУ ВПО ННГУ им. Н.И.Лобачевского по специальности: специалист по налогообложению. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №784337 от 03.07.2007 г., выдан ГОУ ВПО ННГУ им. Н.И.Лобачевского по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Аграфонов Станислав Владимирович) № 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21-001288, выданный организацией: Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Период страхования с 10.12.2021 г по 30.06.2023 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 15 лет
Сведение о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Аксиома-ОК» ИНН 5256167495, КПП 525601001, 603032, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Архитектурная, дом 2, пом. 9.2, ОГРН 1175275072455 от 17.10.2017 г
Сведения о страховании юридического лица	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО «ИНГОССТРАХ». Страховой полис №433-542-015342/22 дата выдачи 08.02.2020 г., срок действия с 11.03.2022 по 10.03.2023. Лимит ответственности по страховому случаю – 5000000 руб.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.
Дата определения стоимости объекта оценки	06.02.2023 года
Дата составления Отчета	06.02.2023 года
Дата осмотра	06.02.2023 года
Основание проведения оценки	Договор № 0102/фл-2023 от 03 февраля 2023г.
Порядковый номер отчета	0102/фл-2023

2.3. Сертификат качества оценки

Настоящим ООО «Аксиома-ОК» удостоверяет, что:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и представляют собой наши личные профессиональные формулировки.
3. В отношении объектов оценки, являющихся предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. Также мы

не состоим в родстве, не имеем личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта или намеревающимся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как с выполнением работ по данному отчету.
5. Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства и Стандартов профессиональной деятельности.

2.4. Используемая информация

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

Информация, предоставленная Заказчиком

Перечень правоустанавливающих документов, а так же документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Выписка ЕГРН № КУВИ-001/2023-12787375 от 20.01.2023 г.;
- Информация, полученная в ходе консультаций оценщика с Заказчиком.

Прочая отраслевая информация.

Отраслевые индексы цен, сведения баз данных, информация сети Интернет.

Данные, использованные при проведении оценки, с указанием конкретных источников их получения, указаны в соответствующих разделах Отчета и Приложении к нему.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Данный Отчет выполнен в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (с учетом последних изменений) а также в соответствии со следующими стандартами оценки:

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года, с учетом изменений, изложенных в п. 6 Приложения N 7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 "Изменения, которые

вносятся в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки".

- стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (утверждены решением совета РОО 2015 г.), членом которого является Оценщик, подписавший настоящий отчет. Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков».

2.6. Определение используемого стандарта стоимости

Данный раздел предназначен для обозначения основных специальных понятий и определений, которые могут встречаться в настоящем отчете, с целью недопущения неоднозначного толкования, недоразумений и избежания ситуаций которые могут ввести в заблуждение пользователей настоящим отчетом.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должны быть достаточными для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекта оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждого из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку

В соответствии с условиями Договора, целью и назначением оценки в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

2.7. Основные этапы проведения оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя следующие основные этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающее задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, консультации с руководителями и специалистами Заказчика, изучение финансовой документации, относящейся к объекту оценки.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- составление отчета об оценке.

2.8. Обзор подходов к оценке

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода:

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

- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

- Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

- Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ и устаревание. Под износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических (износ), функциональных и внешних (устаревание) факторов.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является – право собственности на земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общая площадь 19579 кв.м, кадастровый № 52:34:0800027:655.

Таблица 2

Описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Общая площадь, кв.м.	19579
Кадастровая стоимость руб.	60499.11

Данные о земельном участке на сайте Росреестра

(https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.16822157096165,43.76100361987253/16/@1b4ulz5d6c?t_ext=55.941493%2043.124908&type=1&inPoint=true&opened=52%3A34%3A800027%3A655)

Участки 55.941493 43.124908

Земельный участок 52:34:0800027:655

Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с.Б.Давыдово

для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

План ЭУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	52:34:0800027:655
Кадастровый квартал:	52:34:0800027
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово
Площадь уточненная:	19 579 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	60 499,11 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Местоположение объекта оценки

Юридическое описание объекта

Собственники.

Имущественные права

Земельный участок:

1.1	Пугин Роман Владимирович, 02.12.1980, с. Давыдово Павловского р-на Горьковской обл., Российская Федерация, СНИЛС 202-930-657 35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 04 №156255, выдан 24.12.2003, Павловским РОВД Нижегородской обл.
2.1	Собственность 52:34:0800027:655-52/118/2019-1 07.10.2019 13:52:04

Ограничения (обременения)

Отсутствуют

Правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы:

Земельный участок:

Выписка ЕГРН № КУВИ-001/2023-12787375 от 20.01.2023 г.

По данным выписки ЕГРН, градостроительного плана земельного участка и визуального осмотра земельный участок имеет следующие особенности: форма – многоугольник, имеются изломанные границы, поверхность - ровная, растительность почти отсутствует, перепад высоты - имеется небольшой уклон. Рядом с участком активно ведется строительство жилых домов и коттеджей. Окружение представляет собой - жилую малоэтажную застройку.

Инженерные коммуникации заведенные на оцениваемый земельный участок:

- Водопровод: нет;
- Газоснабжение: нет (газовая труба расположена в пределах 150 м);
- Канализация: нет;

- Электроснабжение: есть.

Информация о технических характеристиках объекта недвижимости бралась на основании правоустанавливающих документов и визуального осмотра. Фотографии объекта оценки приведены в Приложении В. Копии правоустанавливающих документов, подтверждающих количественные и качественные характеристики конструктивных элементов объекта оценки, приведены в Приложении Е.

Природные и климатические условия в месте расположения объекта оценки

Климат умеренно-континентальный. Среднегодовая температура $+3,95^{\circ}\text{C}$. Осадков выпадает около 500 мм в год. Абсолютная минимальная температура составляет -42°C . Средняя температура наиболее холодного периода составляет -16°C . Продолжительность периода со среднесуточной температурой не выше 0°C 144 суток. Абсолютная максимальная температура составляет $+37^{\circ}\text{C}$. Средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца $+24,6^{\circ}\text{C}$.

Степень ликвидности

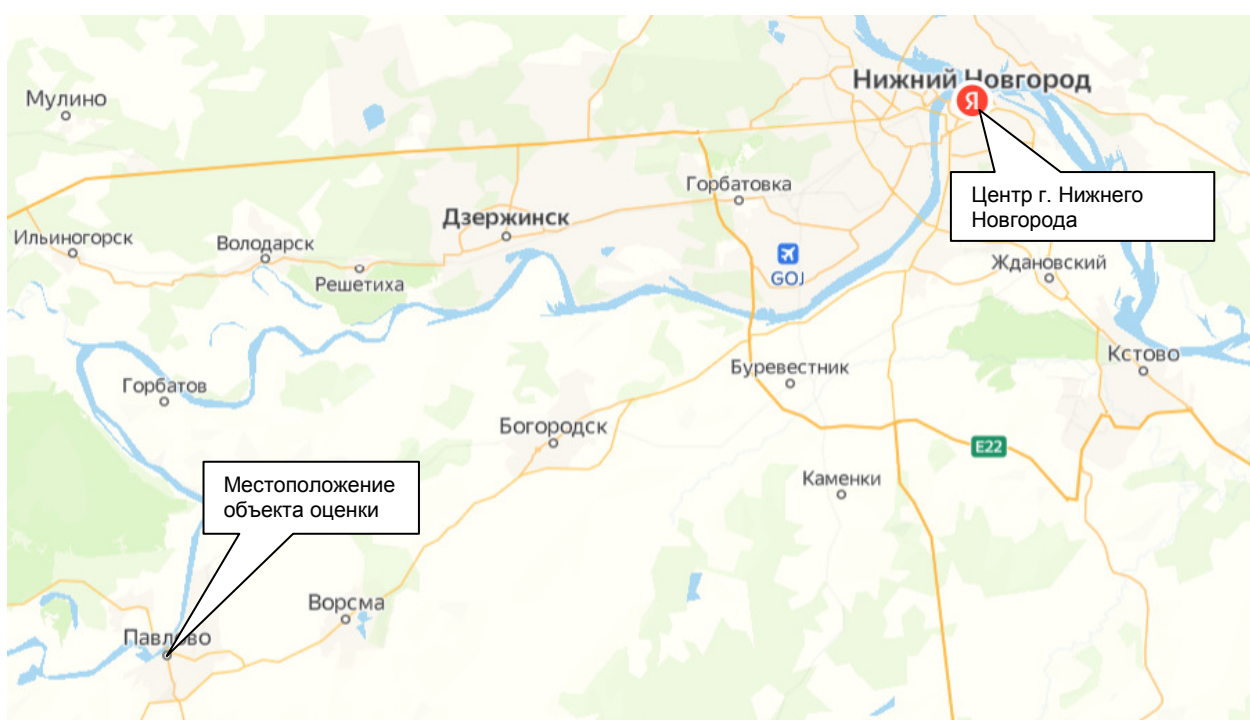
Степень ликвидности объекта оценки средняя, срок реализации составляет 6 месяцев.

Анализ местоположения

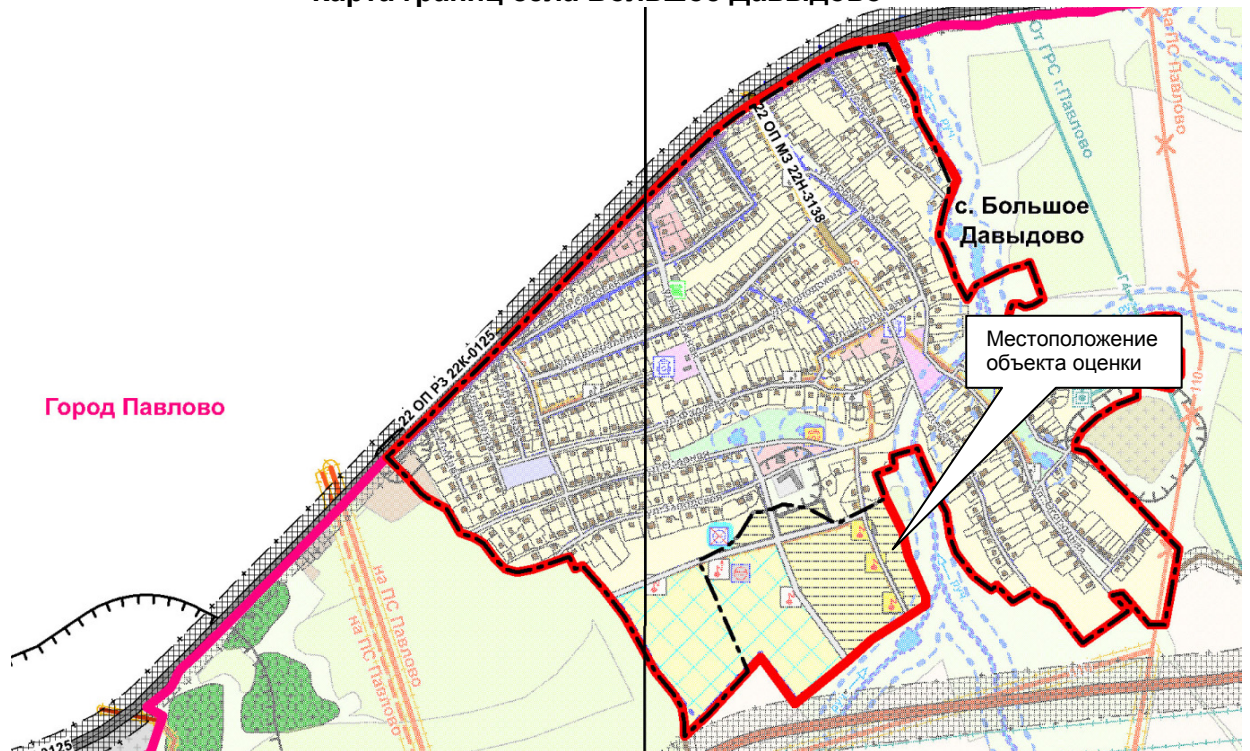
Местоположение

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с.Б.Давыдово

Ситуационный план расположения объекта оценки



Карта границ села Большое Давыдово¹



Согласно утвержденной карте границ оцениваемый земельный участок расположен в черте села Большое Давыдово.

Локальное местоположение объекта оценки



Состояние окружающей среды

Запыленность и загазованность воздуха Низкая

¹ Ссылка на Копии карт границ населенных пунктов в растровом формате Администрации поселения Калининский сельсовет (22 642 416) <https://fgjstp.economy.gov.ru/downloadDocFile.php?uin=2264241602010304202112241&fid=fj8HdB9.jpg>

Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	
озеленение	Хаотичное
уличное освещение	Не имеется
подъездные пути	Грунтовая дорога, отсыпана гравием с возможностью круглогодичного подъезда.
Описание границ ближайшего окружения и основные характеристики	Объект непосредственно граничит с аналогичными земельными участками. Чуть дальше расположены микрорайоны с домами средней этажности, объекты социальной и коммерческой инфраструктуры: магазины, школы, автосервисы, аптеки, спортивные комплексы и пр.

4. Анализ рынка

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Поскольку объектом оценки является незастроенный земельный участок, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Нижегородской области.

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

Информация о социально-экономическом положении России (январь 2023 года) года

Согласно ФСО №7 п.11: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки».

По материалам исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт": «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости» опубликованному по состоянию на 10.01.2023 года (<https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>):

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые

продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неокOLONIALной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось [полным военным контролем \(около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира\)](#) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами ([более 400](#)), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее

универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята [госпрограмма развития сельского хозяйства](#), а в 2015-м создана Правительственная комиссия [по импортозамещению](#).

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+4,3	-1,7

		Янв-нбрь 2021г.	Янв-ноябрь 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,1
5.	Производство сельского хозяйства	-0,4	+4,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+24,6	+14,9

9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2
13.	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8
14.	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4

18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-октябрь 2022
19.	- номинальная	+9,2	+12,7
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3

21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %		
23.	- промышленная	+24,1	+12,8
24.	- потребительская	+6,5	+13,9

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0

34.	Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». [Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.](#)

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, [за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве](#), что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и

прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.
5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	янв-сент 21г.	янв-сент 22г.	динамика	янв-сент 21г.	янв-сент 22г.	динамика
Российская Федерация	631 861	533 651	0,84	382 077	403 245	1,06
Всего по Центральному ФО	248 403	197 863	0,80	116 775	125 806	1,08
Белгородская обл.	1 930	1 624	0,84	1 178	1 471	1,25
Брянская обл.	2 958	1 986	0,67	2 112	1 599	0,76
Владимирская обл.	3 462	1 963	0,57	1 654	1 310	0,79
Воронежская обл.	11 368	8 662	0,76	9 793	8 096	0,83
Ивановская обл.	1 155	1 200	1,04	460	588	1,28
Калужская обл.	3 612	2 859	0,79	1 622	2 342	1,44
Костромская обл.	932	734	0,79	757	664	0,88
Курская обл.	1 239	956	0,77	1 050	912	0,87
Липецкая обл.	2 054	1 645	0,80	1 299	1 457	1,12
Московская обл.	86 688	64 351	0,74	16 094	13 860	0,86
Орловская обл.	1 979	1 551	0,78	1 909	1 530	0,80
Рязанская обл.	13 831	3 699	0,27	2 032	2 714	1,34
Смоленская обл.	2 276	1 816	0,80	1 842	1 589	0,86

Тамбовская обл.	1 947	1 236	0,63	1 705	1 221	0,72
Тверская обл.	3 086	1 869	0,61	2 654	1 823	0,69
Тульская обл.	5 346	3 426	0,64	858	2 627	3,06
Ярославская обл.	4 004	3 281	0,82	2 742	2 564	0,94
Москва	100 536	95 005	0,94	67 014	79 439	1,19
Всего по Северо-Западному ФО	90 684	77 956	0,86	43 671	53 840	1,23
Респ. Карелия	1 812	1 137	0,63	1 307	1 093	0,84
Респ. Коми	1 155	612	0,53	1 148	610	0,53
Архангельская обл.	4 241	3 599	0,85	589	1 049	1,78
Ненецкий автономный округ	0	0		0	0	
Вологодская обл.	2 419	2 114	0,87	1 717	1 678	0,98
Калининградская обл.	9 147	4 759	0,52	5 412	3 479	0,64
Мурманская обл.	0	0		0	0	
Новгородская обл.	686	809	1,18	676	663	0,98
Псковская обл.	1 288	723	0,56	1 123	681	0,61
Санкт-Петербург	55 153	48 055	0,87	21 583	31 065	1,44
Ленинградская обл.	14 783	16 148	1,09	10 116	13 522	1,34
Всего по Южному ФО	74 117	50 450	0,68	56 473	44 786	0,79
Респ. Адыгея (Адыгея)	2 631	908	0,35	679	511	0,75
Респ. Калмыкия	301	335	1,11	299	310	1,04
Краснодарский край	43 658	27 905	0,64	35 765	26 945	0,75
Астраханская обл.	952	925	0,97	682	820	1,20
Волгоградская обл.	4 430	4 182	0,94	3 394	3 818	1,12
Ростовская обл.	15 778	11 172	0,71	12 403	10 386	0,84
Респ. Крым - Уполномоченные	5 206	4 507	0,87	2 739	1 670	0,61
Севастополь - Уполномоченные	1 161	516	0,44	512	326	0,64
Всего по Северо-Кавказскому ФО	13 226	11 654	0,88	7 920	8 176	1,03
Респ. Дагестан	638	1 667	2,61	105	295	2,81
Респ. Ингушетия	67	25	0,37	67	24	0,36
Кабардино-Балкарская Респ.	946	873	0,92	77	245	3,18
Карачаево-Черкесская Респ.	0	0		0	0	
Респ. Северная Осетия - Алания	1 921	1 772	0,92	694	1 280	1,84
Чеченская Респ.	79	28	0,35	1	0	-
Ставропольский край	9 575	7 289	0,76	6 976	6 332	0,91
Всего по Приволжскому ФО	92 097	67 587	0,73	72 428	59 718	0,82
Респ. Башкортостан	12 857	8 502	0,66	7 490	7 397	0,99
Респ. Марий Эл	1 570	2 198	1,40	1 390	2 130	1,53
Респ. Мордовия	906	633	0,70	906	630	0,70
Респ. Татарстан (Татарстан)	13 296	14 255	1,07	9 820	11 310	1,15
Удмуртская Респ.	6 589	6 466	0,98	5 963	6 466	1,08
Чувашская Респ. - Чувашия	5 139	3 785	0,74	4 753	3 666	0,77
Кировская обл.	2 286	1 585	0,69	1 925	1 508	0,78
Нижегородская обл.	7 585	4 935	0,65	5 973	4 774	0,80
Оренбургская обл.	4 100	2 642	0,64	4 076	2 641	0,65
Пензенская обл.	5 624	5 335	0,95	4 915	4 228	0,86
Пермский край	8 962	6 704	0,75	7 873	6 601	0,84
Самарская обл.	14 347	5 294	0,37	9 522	3 234	0,34
Саратовская обл.	5 029	1 951	0,39	4 423	1 874	0,42

Ульяновская обл.	3 807	3 302	0,87	3 399	3 259	0,96
Всего по Уральскому ФО	50 903	45 240	0,89	36 548	38 721	1,06
Курганская обл.	1 730	1 270	0,73	1 678	1 270	0,76
Свердловская обл.	22 868	20 337	0,89	11 343	14 394	1,27
Тюменская обл.	14 874	14 988	1,01	13 218	14 818	1,12
Ханты-Мансийский автономный округ	2 613	1 848	0,71	2 469	1 705	0,69
Ямало-Ненецкий автономный округ	446	250	0,56	386	231	0,60
Челябинская обл.	8 372	6 547	0,78	7 454	6 303	0,85
Всего по Сибирскому ФО	47 589	60 552	1,27	37 178	55 997	1,51
Респ. Алтай	55	137	2,49	38	137	3,61
Респ. Тыва	0	149		0	124	
Респ. Хакасия	801	1 015	1,27	763	985	1,29
Алтайский край	7 546	4 114	0,55	6 556	3 746	0,57
Красноярский край	7 327	24 158	3,30	6 084	23 843	3,92
Иркутская обл.	4 279	4 516	1,06	2 617	4 177	1,60
Кемеровская обл. - Кузбасс	2 620	2 919	1,11	2 431	2 808	1,16
Новосибирская обл.	22 897	21 519	0,94	16 984	18 348	1,08
Омская обл.	1 233	854	0,69	975	693	0,71
Томская обл.	831	1 171	1,41	730	1 136	1,56
Всего по Дальневосточному ФО	14 842	22 349	1,51	11 084	16 201	1,46
Респ. Бурятия	798	2 834	3,55	663	2 599	3,92
Респ. Саха (Якутия)	2 593	6 131	2,36	1 217	1 913	1,57
Забайкальский край	748	551	0,74	374	523	1,40
Приморский край	6 993	7 434	1,06	6 266	6 511	1,04
Хабаровский край	2 339	3 240	1,39	1 625	2 501	1,54
Еврейская автономная область	0	0		0	0	
Амурская обл.	405	823	2,03	402	822	2,04
Камчатский край	0	0		0	0	
Магаданская обл.	0	4		0	4	
Чукотский автономный округ	0	0		0	0	
Сахалинская обл.	966	1 332	1,38	537	1 328	2,47

4.2. Социально-экономическое развитие Нижегородской области

Основные экономические и социальные показатели Нижегородской области в ноябре 2022 года (https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/Doklad_11-2022.pdf)

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в январе-ноябре 2022 г.

99,5%.



СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Животноводство.

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

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

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

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

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в ноябре 2022 г. составил 26824,0 млн рублей, или 175,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре – 260551,5 млн рублей, или 131,8%.



ОБЪЕМ РАБОТ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

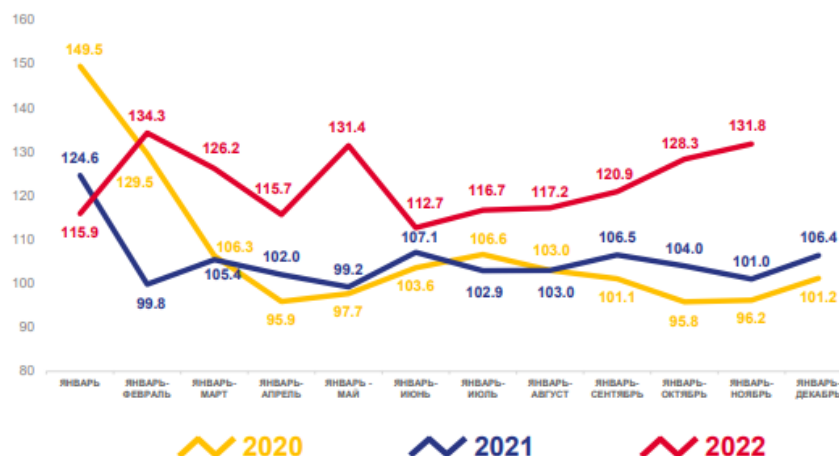
В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ

Январь – ноябрь 2022 г.

260,6 млрд руб.

131,8%

к январю – ноябрю 2021 г.,
в сопоставимых ценах



Жилищное строительство. В ноябре 2022 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 347 домов на 1378 квартир общей площадью 95,5 тыс. кв. метров, в январе-ноябре – 7060 домов на 15615 квартир общей площадью 1551,7 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-ноябре 2022 г. построено 6805 домов общей площадью 1094,9 тыс. кв. метров.



ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

ТЫСЯЧ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

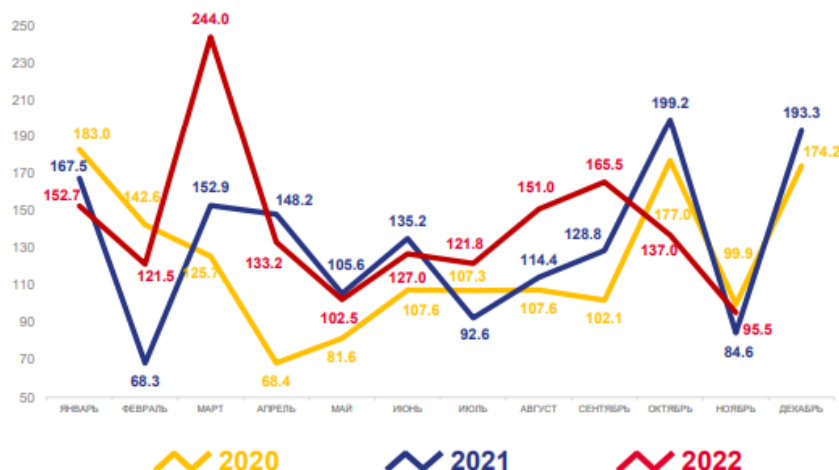
Январь – ноябрь 2022 г.

1 551,7 тыс. кв. метров

111,1%

к январю – ноябрю 2021 г.

1 094,9 тыс. кв. метров
построено населением



РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в ноябре 2022 г. составил 80,6 млрд рублей, или 93,9% в сопоставимых ценах к ноябрю 2021 г., в январе-ноябре 2022 г. – 868,7 млрд рублей и 94,5% к соответствующему периоду 2021 г.

В ноябре 2022 г. оборот розничной торговли на 96,5% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими

деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,5% (в ноябре 2021 г. – 96,8% и 3,2% соответственно).

В январе-ноябре 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 50,4%, непродовольственных товаров – 49,6% (в январе-ноябре 2021 г. – 48,8% и 51,2% соответственно).

НИЖЕГОРОДСТАТ



ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

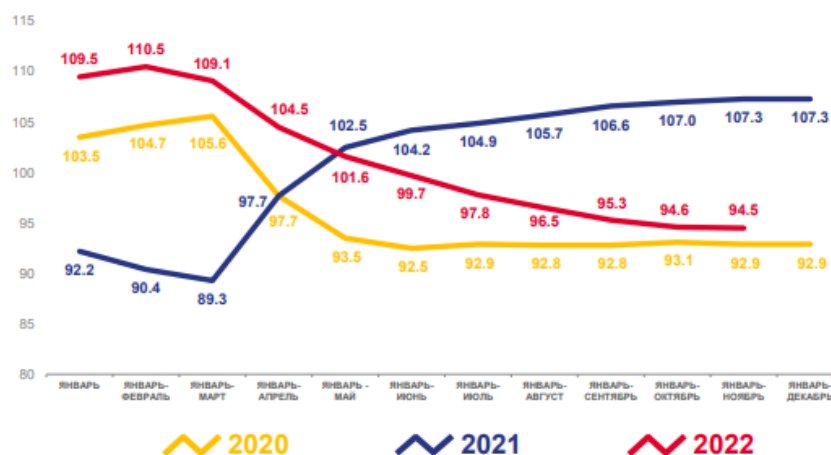
В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ

Январь – ноябрь 2022 г.

868,7 млрд руб.

94,5%

к январю – ноябрю 2021 г. в сопоставимых ценах



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

Индекс потребительских цен в ноябре 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 100,0%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 110,9% (за аналогичный период прошлого года – 107,9%).

НИЖЕГОРОДСТАТ



ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН

В % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ МЕСЯЦУ ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА

Ноябрь 2022 г.
к декабрю 2021 г., %

110,9

ИПЦ

109,5

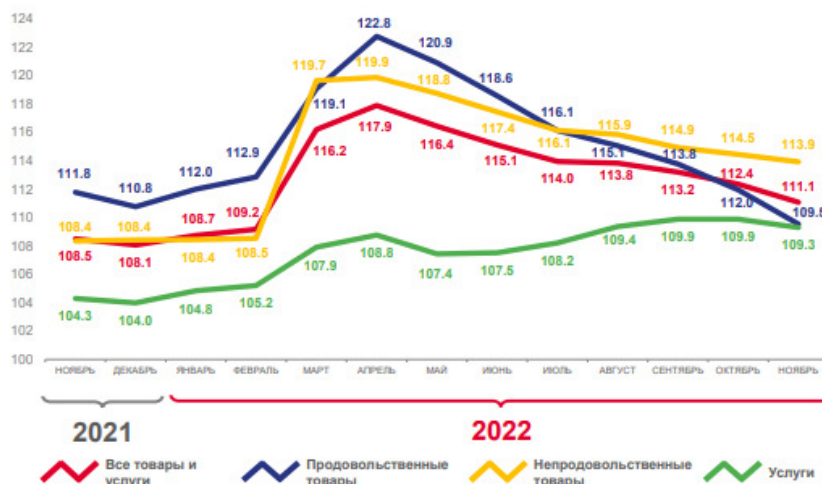
Продовольственные товары

113,4

Непродовольственные товары

109,3

Услуги



Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, с начала года – 114,4% (в ноябре 2021 г. – 101,5%, с начала года – 109,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец ноября 2022 г. составила 4935,18 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,5%, с начала года – на 1,7% (в ноябре 2021 г. – 4801,69 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,9%, с начала года – на 14,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в ноябре 2022 г. составила 19307,76 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,2%, с начала года – на 8,6% (в ноябре 2021 г. – 17620,27 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,8%, с начала года – на 7,5%).

В ноябре 2022 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, с начала года – 109,5% (в ноябре 2021 г. – 102,1%, с начала года – 110,7%).

Индекс цен на непродовольственные товары в ноябре 2022 г. составил 100,3%, с начала года – 113,4% (в ноябре 2021 г. – 100,7%, с начала года – 108,0%).

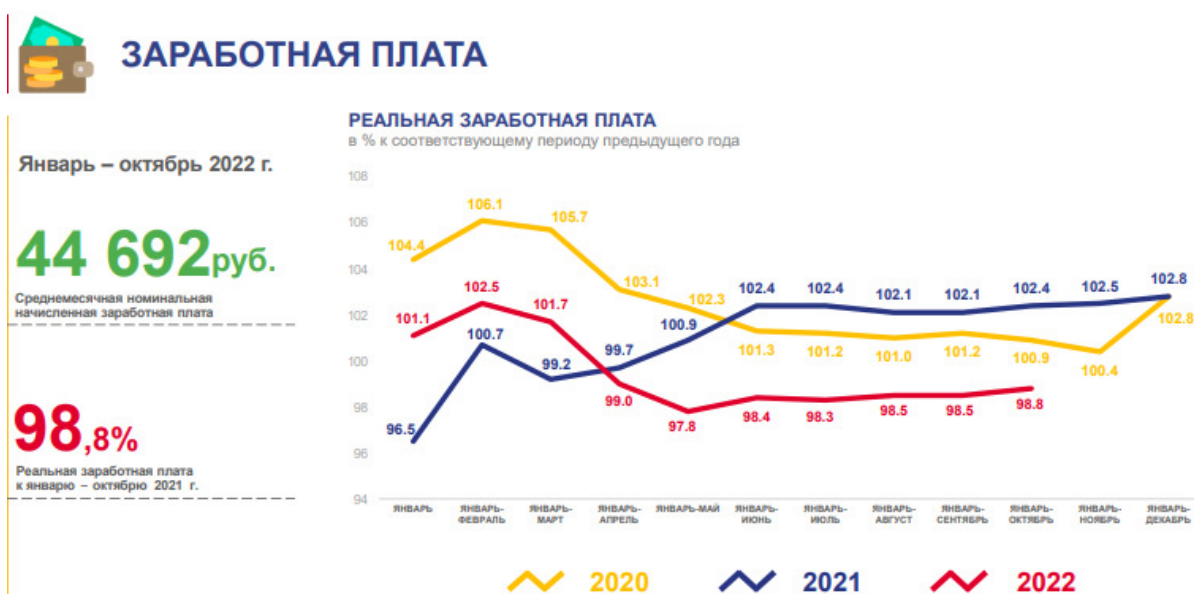
Индекс цен и тарифов на услуги в ноябре 2022 г. составил 100,0%, с начала года – 109,3% (в ноябре 2021 г. – 100,6%, с начала года – 104,0%).

ПРОСРОЧЕННАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ОРГАНИЗАЦИЙ

Кредиторская задолженность на конец октября 2022 года, по оперативным данным, составила 1786095,4 млн рублей, из нее **просроченная** – 96941,2 млн рублей, или 5,4% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2021 г. – 10,1%, на конец сентября 2022 г. – 5,7%).

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

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



Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2022 г. составила 410 тыс. рублей и по сравнению с 1 ноября 2022 г. не изменилась.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2022 г. отсутствует. Вся сумма просроченной задолженности (410 тыс. руб.) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2020 г. и ранее.

На 1 декабря 2022 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 410 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в сентябре - ноябре 2022 г. составила 1750,4 тыс. человек, в их числе 1677,6 тыс. человек (95,8%) были заняты в экономике и 72,8 тыс. человек (4,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В октябре 2022 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 775,2 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 33,0 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в октябре 2022 г. составило 808,2 тысячи.

Безработица. В сентябре - ноябре 2022 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 72,8 тыс. человек или 4,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).



Выводы по разделу «Социально-экономическое развитие Нижегородской области»:
1. Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика

региона динамично развивается. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет 1,6%.

2. Политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящего исследования не учитывается.

3. Общеполитическая и социально-экономическая ситуация на дату проведения исследования стабильно-благоприятная, нет тенденций как к снижению, так и к повышению стоимости объектов недвижимости.

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

1. Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

2. На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

3. Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

Выводы по разделу «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки»:

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.
- Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;
- На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;
- Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

• **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);

- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок.

В настоящее время на рынке практикуются несколько способов получения земли. Основной - своего рода инвестиционный контракт. Схемы его различные, но существует

две основные. Одна из них: соглашение местного застройщика (или землевладельца) и иногороднего. Местный застройщик или собственник земли имеют доступ к земельным ресурсам, иногородний застройщик предлагает взаимовыгодные условия сотрудничества. Вторая схема: соглашение местной администрации и застройщика. Весь проект определяется как социально значимый и реализуется при поддержке администрации.

Второй способ - покупка земли на вторичном рынке у частных лиц или местных компаний, ранее приватизировавших ее или иными способами, получившими права на участки.

Решить проблему информационной прозрачности (открытости) и дефицита земли отчасти способна процедура аукционов, введенная несколько лет назад. Таким образом, число предложений земельных участков в любой форме является величиной весьма ограниченной, стабильная и эффективная схема приобретения земельного участка не сформирована, рынок информационно закрыт и абсолютно не прозрачен.

В рамках настоящего отчета проводится оценка земельного участка. Информация по категории земельного участка и его виду разрешенного использования имеется: земли населенных пунктов, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Согласно заданию на оценку Оценщиком было принято решение провести анализ сегмента рынка для индивидуального жилищного строительства.

В таблице № 3 ниже отображены земельные участки, предлагаемые к продаже в районе расположения объекта оценки в январе - феврале 2023 г. с функциональным назначением, согласно с заданием на оценку.

Таблица 3

Выборка предложений на продажу земельных участков

В выборке использовались предложения на продажу земельных участков, с функциональным назначением под ИЖС.

№ п/п	Описание	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Телефоны	Ссылка на объявление	Обоснование отбора аналогов
1	Продам зу 52:34:0800027:547 в с.Большое Давыдово напротив застроенной территории по ул. Озерная, имеется возможность подключения к коммуникациям. Документы готовы. 30 т.р./сотка	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово	460 000,00	1 800,00	255,56	8910792853 7	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovskiy_mu_nicipalnyy_okrug_s_bolshoye_davydovo/52340800027547	Объект не использовался в качестве аналога, т.к в объявлении есть не точности относительно цены объекта
2	Успейте купить земельные участки ИЖС в новом молодежном поселке по 10-12 соток от собственника в с.Б.Давыдово Павловского р-на Нижегород. обл, коммуникации, дороги.Участков много, есть выбор, подберем для вас участок индивидуально. Идет активная застройка массива. Кадастровые номера 52:34:0800027:520 и т.д. В селе имеется детский сад, медпункт, автобусная остановка (ездит автобус №17) и школьный автобус, церковь, магазины, почта, аптека. ТП новая, мощная находится на участках. Коммуникации (газ, электричество, центральный водопровод, интернет и т.д.). Электричество разведено по улицам, стоимость подключения 550 руб.(госпошлина), подведение газа к зем.участку бесплатно по гос программе Президента Путина В.В. Село расположено близко к городу Павлово - менее 1 км., а также расположено на трассе Р125 Н.Новгород-Касимов, в 65 км от г.Н.Новгород. Стоимость от 500 тыс.р.за участок. Документы на участки готовы (имеются Выписки из ЕГРП, выставлены границы участков). Беспроцентная рассрочка . Дополнительные скидки. Также окажем консультации и помощь в подключении электричества, использовании материнского капитала, заключении договоров с подрядчиками, в вопросах по строительству. Возможен обмен на авто, спецтехнику,	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово	500 000,00	1 000,00	500,00	8958748111 9	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovskiy_mu_nicipalnyy_okrug_s_bolshoye_davydovo/52340800027520	Объект использовался в качестве аналога

№ п/п	Описание	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Телефоны	Ссылка на объявление	Обоснование отбора аналогов
	с/х технику, прицепную технику и т.д.							
3	В продаже 7 земельных участков С ГАЗОМ (ТУ получены), площадью от 10 до 17 соток, в живописном и экологически чистом и новом жилом районе. В непосредственной близости от земельных участков расположены все необходимые объекты социальной инфраструктуры (магазины, ФАП, детский сад, остановка общественного транспорта и др.). Коммуникации расположены по границе земельных участков. Населенный пункт с.Б.Давыдово расположен на трассе Р125 Н.Новгород-Касимов, в 65 км от г.Н.Новгород. В настоящее время идет активная застройка жилого массива. Территория отлично подходит как для сезонного так и для постоянного проживания. В сложившейся экономической ситуации, данное предложение сохранит ваши деньги. Стоимость от 35 до 45 т.р. за сотку.При покупке нескольких участков дополнительные скидки!	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово	350 000,00	1 000,00	350,00	8933110179 1	https://www.avit-o.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_19686_42775	Объект не использовался в качестве аналога, т.к в объявлении указаны несколько участков без точных характеристик и был исключен из выборки как минимальная удельная стоимость анализируемого сегмента рынка в целях исключения занижения рыночной стоимости
4	продаю дом под снос. 13.5 соток. газовая труба в трёх метрах от дома. вода в 5 метрах.свет есть.	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово, ул. Фадеева, 3б	650 000,00	1 350,00	481,48	8958748050 2	https://www.avit-o.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_5_sot. izhs_2341_436568	Объект не использовался в качестве аналога, т.к на участке имеется строение в виде дома под снос
5	Описание Любые подробности по телефону.	Нижегородская область, Павловский р-н, с. Большое Давыдово	650 000,00	2 000,00	325,00	8958749264 4	https://www.avit-o.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_22791_3838	Объект не использовался в качестве аналога, т.к недостаточно информации об объекте недвижимости.

№ п/п	Описание	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Телефоны	Ссылка на объявление	Обоснование отбора аналогов
								Дозвониться не удалось.
6	Продаётся участок Б.Давыдово ул Загородная ,кадастровый номер 52:34:0800027:560, площадь 11 соток, свет , построена бревенчатая баня, участок ровный , широкий.	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово, Загородная ул	850 000,00	1 100,00	772,73	89108909103	https://www.avit-o.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot. izhs_22525_47055	Объект не использовался в качестве аналога, т.к на участке имеется строение бревенчатая баня
7	Продаю земельный участок (лпх). 14 соток, проведён свет. Сделано межевание. Документы на руках. Участок находится справа от 56 дома по улице огородная.	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово, Огородная ул., 56	450 000,00	1 400,00	321,43	89101029859	https://www.avit-o.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot. izhs_241928_9914	Объект использовался в качестве аналога
8	Продаётся земельный участок под ИЖС 52:33:0000:112:153 общей площадью 12.24 Павловский р-он г Павлово ул Ольховая. Рядом с участком есть выстроенные дома соседи ! Свет проведен . Воды и газа нет но есть рядом откуда можно провести ! Место очень хорошее в черте города рядом небольшая ольховая роща место тихое но перспективное !	Нижегородская область, Павлово, Ольховая улица	600 000,00	1 220,00	491,80	89875487481	https://www.avit-o.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_2sot. izhs_23771_72559	Объект не использовался в качестве аналога, т.к. участок расположен на значительном расстоянии от объекта оценки
9	Продаётся земельный участок 1220 кв. м. Есть электричество, рядом красные холмы	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, Павлово, Калининский посёлок	600 000,00	1 220,00	491,80	89871104626	https://www.avit-o.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_2sot. izhs_25954_00654	Объект использовался в качестве аналога
10	Тихое, спокойное и уютное место. Рядом находится лес. Торг уместен	Нижегородская область, Павловский муниципальный	1 200 000,00	1 000,00	1 200,00	+79108717057	https://www.avit-o.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_2sot. izhs_25954_00654	Объект не использовался в качестве аналога, т.к.

№ п/п	Описание	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Телефоны	Ссылка на объявление	Обоснование отбора аналогов
		округ, с. Таремское, Зелёная ул., 8					astki/uchastok_10_sot. izhs_26878_75085	участок расположен на значительном расстоянии от объекта оценки
	МИН		350 000,00	1 000,00	255,56			
	МАКС		1 200 000,00	2 000,00	1 200,00			
	СРЕДНЕЕ		631 000,00	1 309,00	518,98			
	МЕДИАНА		600 000,00	1 220,00	486,64			

Интервал цен на земельные участки составляет от 255,56 руб. до 1200 руб. за 1 кв.м, при этом, средняя стоимость 1 кв.м на дату оценки составляет 518,98 руб. Медианная средняя составила 486,64 руб. Наиболее дорогими земельными участками являются участки, расположенные близко к водным объектам, или расположенные рядом с парковыми зонами. Так же на стоимость участков влияют такие факторы как общая площадь, расположение относительно крупных магистралей города и доступность социальной инфраструктуры, состав коммуникаций, близость к остановкам общественного транспорта, наличие которых увеличивает стоимость земельных участков.

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и/или конкурентное использование объекта недвижимости - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

5.1 Теоретические основы анализа наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;
- физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- экономическая приемлемость - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в конкретном случае), то следует сделать допущение, что строение отсутствует, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений.

Для определения наиболее эффективного использования земельного участка необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и/или конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий

профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Для выявления оптимального варианта использования земельного участка обычно используют метод инвестиционного остатка для земли, для выявления оптимального варианта использования существующих строений - метод инвестиционного остатка для оцениваемого объекта в составе существующих строений и земельного участка.

5.2 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Физически возможные варианты использования.

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Физические ограниченные характеристики участков не выявлены.

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность).

Категория земли – земли населенных пунктов, разрешенное использование – п для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Варианты использования, приносящие прибыль (экономическая приемлемость).

По мнению оценщиков, учитывая задание на оценку и законодательно-разрешенный вариант использования месторасположения объектов и ближайшее окружение, экономически приемлемым вариантом использования является использование для индивидуального жилищного строительства. Такое утверждение подтверждается установленными Правилами землепользования и застройки сельского поселения Калининский сельсовет Павловского муниципального района Нижегородской области Приложению к решению сельского Совета муниципального образования Калининский сельсовет Павловского муниципального района Нижегородской области от 10.03.2017 г. № 5 (далее "Привила ПЗЗ"). Генеральным планом сельского поселения Калининский сельсовет выделены участки на территории поселения для планируемого размещения объектов агропромышленного комплекса, с учетом возможных ограничений (санитарно-защитных зон) от данного вида деятельности.

В целях развития населенных пунктов планируется перевод земельных участков, прилегающих к границам населенных пунктов, из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов в с. Большое Давыдово площадью 21,3 га. Согласно Правил ПЗЗ оцениваемый земельный участок попадает в "Зону малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками", относящиеся к территориям, планируемых к освоению 1 очередью строительства:



Страница 45 Правил ПЗЗ:

Статья 28. Соответствие территориальных зон функциональным зонам генерального плана сельского поселения Калининский сельсовет Павловского муниципального района Нижегородской области.

Виды функциональных зон по генеральному плану МО Калининский сельсовет	Наименование функциональной зоны по генеральному плану МО Калининский сельсовет	Наименование территориальной зоны по Правилам землепользования и застройки МО Калининский сельсовет	Сокращенное наименование территориальной зоны по Правилам землепользования и застройки МО Калининский сельсовет
Жилые зоны	Зона малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Ж1
	Зона секционной малоэтажной застройки (2-3 эт.)	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Ж2

Страница 60 Правил ПЗЗ:

Ж1 / Ж1А- зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех	2.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
жилищного строительства	надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур), размещение гаражей и подсобных сооружений	
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3

Максимальная эффективность.

Вариант использования имущества, обеспечивающий максимальную эффективность.

Таким образом, максимально эффективным вариантом использования оцениваемого земельного участка будет являться его использование в качестве участка для индивидуального жилищного строительства.

Вывод: Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка будет являться использование для индивидуального жилищного строительства.

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

• В соответствии с Федеральным стандартом оценки «федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, для оценки рыночной стоимости объекта оценки была рассмотрена возможность использования трех подходов к оценке недвижимости: затратного, доходного и сравнительного.

При определении рыночной стоимости недвижимости используются три подхода к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

- Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основании анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Суть **Затратного подхода** как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка, методе выделения, методе предполагаемого использования. В рассматриваемом случае, стоимость земельного участка определяется исходя из предположения, что земельный участок является свободным от существующих строений, рельеф и форма позволяет рационально разместить на нем здания и сооружения, расположен в окружении жилых домов, объектов торгово-офисного назначения и сферы оказания услуг населению.

К **прямым методам** оценки рыночной стоимости земельных участков относятся **метод сравнения продаж** сравнительного подхода и **метод капитализации земельной ренты** доходного подхода. Остальные методы оценки рыночной стоимости земельных участков, т.е. методы выделения и распределения сравнительного подхода и методы остатка для земли и предполагаемого использования доходного подхода относятся к косвенным, т.е. основаны на определении стоимости (доходов) от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости (доходов), относящихся к улучшениям.

Последним этапом определения стоимости объекта оценки является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов в отношении объекта оценки в рамках одного процесса (задания на оценку).

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Обоснование выбора подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка, проведенного с учетом категории земель и их целевого назначения, показали, что при оценке мы должны исходить из тех позиций, что ныне разрешенное использование является наиболее эффективным и из этих предположений выбрать необходимые подходы и методы оценки.

В данном отчете рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывается с использованием метода сравнения продаж (сравнительный подход), поскольку на рынке существует достоверная и доступная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применение метода сравнения продаж с точки зрения оценщика является достаточным для качественной оценки земельного участка, поскольку в ценах аналогов отражаются все ценообразующие факторы для аналогичных земельных участков.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект сходный объекту оценки по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основан на принципе замещения, то есть рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования с учётом целевого назначения и разрешённого использования; перспектив развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемых изменений на рынке земли и иной недвижимости; текущего использования земельного участка.

Для определения рыночной стоимости земельного участка использовался **метод сравнения продаж** Сравнительного подхода. Метод сравнения продаж относится к прямым методам оценки рыночной стоимости земельных участков, которые обладают большей степенью точности, чем косвенные.

Метод применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод включает следующие этапы:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Определение величин корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Корректировка цен каждого аналога;

Расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выводы. Принимая во внимание вышеизложенное, при оценке стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В рамках сравнительного подхода используются два основных метода:

- метод сравнения продаж.

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам.

- метод валового рентного мультипликатора.

Объективен в тех случаях, равно как и первый метод, помимо этого необходима информация еще и по реально действующим ставкам арендной платы и эксплуатационных расходах собственника объекта.

Согласно вышеизложенному, применение сравнительного подхода в настоящей работе основано на анализе рынка недвижимости в Нижегородской области и цен предложений на аналогичные объекты.

Для расчета рыночной стоимости объекта сравнительным подходом оценщики использовали формулу:

$$C_{сп} = S_{общ} * C_{м}$$

Формула 1

где

$C_{сп}$ – стоимость объекта по сравнительному подходу

$S_{общ}$ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м

$C_{м}$ – стоимость 1 кв.м. общей площади, руб.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Приложении А.

Для сравнения были выбраны несколько объектов-аналогов, которые, по своим основным характеристикам, наиболее близки к объекту оценки.

К стоимости объектов-аналогов вносились корректировки.

7.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Оценка рыночной стоимости земельного участка произведена с помощью сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Условие применения метода сравнения продаж - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- внесение корректировки по каждому из элементов сравнения цен для каждого аналога, с целью сглаживания их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характера сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги или элементы, по которым проводится сравнение, а также значения корректировок.

Для оценки права собственности на земельный участок были использованы объекты-аналоги. Данные участки являются аналогичными по следующим основным характеристикам: имущественные права, месторасположение (не далее 3, км. от объекта оценки), функциональное назначение².

Описание вносимых корректировок

Имущественные права. Оцениваемый земельный участок находится на праве собственности, так же как и объекты-аналоги, соответственно корректировка не применялась.

Поправка на торг. Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем.

Для расчета было принято максимальное значение «0,85», согласно данным сайта СтатРитейл на 01.01.2023 года <https://statritel.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika> по причине того, что участки размером 1 сотка не пользуются спросом на рынке :

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statritel

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86

Условия оплаты. Предполагается, что все объекты аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты, поэтому корректировка не вносилась.

Дата продажи. В связи с тем, что в расчетах использовались данные об объектах, выставленных на продажу в январе - феврале 2023 г., корректировка на дату продажи не вносилась.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта учитывает экономическое окружение объекта, его удаленность от основных административных центров, автодорог и т.п.

² Данные приведены в Приложении А

На оцениваемом участке – на дату оценки были следующие коммуникации: электричество. У аналога 1,2,3 все то же самое, соответственно корректировка не применялась.

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сравнительным подходом приведено в Приложении А.

Рыночная стоимости права собственности 1 сотки земельного участка с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства после соответствующего перевода из категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, земельного участка общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655, расположенного по адресу: Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

80 000 рублей

(Восемьдесят тысяч)

или из расчета стоимости 1 сотки стоимость всего земельного участка площадью 19 579 кв.м составляет:

15 663 000 рублей

(Пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи)

8. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Так как в рамках данного Отчета применялся только сравнительный подход для расчета стоимости земельного участка, согласование не производилось.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость права собственности *земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655* по состоянию на 06.02.2023 года, составляет:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение	Рыночная стоимость 1 сотки , руб. с видом разрешенного использования для ИЖС, руб.	Рыночная стоимость всего земельного участка с видом разрешенного использования ИЖС, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655	Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово	80 000	15 663 000

Оценщик

С.В. Аграфонов

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Расчет рыночной стоимости
Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	-	Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово, Огородная ул., 56	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, Павлово, Калининский посёлок
Источник информации	-	-	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot. izhs_2_419289914	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_140763_1096	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_122sot. izhs_2595400654
Описание объекта	-	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 +/- 49 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655	Продаю земельный участок (лпх). 14 соток, проведен свет. Сделано межевание. Документы на руках. Участок находится справа от 56 дома по улице огородная.	Успейте купить земельные участки ИЖС в новом молодежном поселке по 10-12 соток от собственника в с.Б.Давыдово Павловского р-на Нижегород. обл, коммуникации, дороги.Участков много, есть выбор, подберем для вас участок индивидуально. Идет активная застройка массива. Кадастровые номера 52:34:0800027:520 и т.д. В селе имеется детский сад, медпункт, автобусная остановка (ездит автобус №17) и школьный автобус, церковь, магазины, почта, аптека. ТП новая, мощная находится на участках. Коммуникации (газ. электричество, центральный водопровод, интернет и т.д.). Электричество разведено по улицам, стоимость подключения 550 руб.(госпошлина), подведение газа к зем.участку бесплатно по гос программе Президента Путина В.В. Село расположено близко к городу Павлово - менее 1 км., а также расположено на трассе Р125 Н.Новгород-Касимов, в 65 км от г.Н.Новгород. Стоимость от 500 тыс.р.за участок. Документы на участки готовы (имеются)	Продаётся земельный участок 1220 кв. м. Есть электричество, рядом красные холмы

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				Выписки из ЕГРП, выставлены границы участков). Беспроцентная рассрочка . Дополнительные скидки. Также окажем консультации и помощь в подключении электричества, использовании материнского капитала, заключении договоров с подрядчиками, в вопросах по строительству. Возможен обмен на авто, спецтехнику, с/х технику, прицепную технику и т.д.	
Наличие коммуникаций на участке	-	электричество	Электричество	электричество	электричество
Функциональное назначение	-	земли населенных пунктов, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
Цена предложения	руб.	-	450 000	500 000	600 000
Общая площадь	кв. м.	19 579,0	1 400	1 000	1 220
Цена предложения за 1 кв. м.	руб.	-	321	500	492
ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК					
Передаваемые имущественные права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	-	-	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки в процентах	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	450 000	500 000	600 000
Цена предложения за 1 кв. м.	руб.	-	321	500	492
Корректировка на торг	-	-	0,85	0,85	0,85
Корректировка на торг в процентах	%	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Дата предложения	-	-	30 января 2023 г.	25 января 2023	11 января 2023
Корректировка на дату предложения	-	-	1,0	1,0	1,0
Корректировка на дату предложения в процентах	%	-	0%	0%	0%
Условия предложения	-	-	Рыночные без обременений	Рыночные без обременений	Рыночные без обременений
Корректировка на условия предложения	-	-	1,0	1,0	1,0
Корректировка на условия предложения в	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
процентах					
Скорректированная стоимость за 1 кв. м.	руб.	-	273	425	418
Функциональное назначение	-	Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства (0,30)	Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства (0,20)	Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства (0,30)	Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства (0,30)
Корректировка на функциональное назначение	-		1,50	1,00	1,00
Корректировка на функциональное назначение в процентах	%	-	50%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м.	руб.	-	410	425	418
Местоположение	-	Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с.Б.Давыдово	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово, Огородная ул., 56	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, с. Большое Давыдово	Нижегородская область, Павловский муниципальный округ, Павлово, Калининский посёлок
Характеристика района местоположения	-	Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта	Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта	Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта	Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта
Корректировка на местоположение	-		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение в процентах	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м.	руб.	-	410	425	418
Общая площадь	кв. м.	100	1400	1000	1220
Корректировка на площадь: $K_s = (S_o/S_a) \wedge - 0,26$	-	-	1,99	1,82	1,92
Корректировка на площадь в процентах	%	-	99%	82%	92%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м.	руб.	-	814	773	801
Корректировка на наличие коммуникаций		электричество	Электричество	электричество	электричество
Корректировка на наличие электроснабжения	-	да	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие газоснабжения	-	нет	1,00	1,00	1,00
Корректировка на	-	нет	1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
наличие водоснабжения					
Корректировка на наличие канализации	-	нет	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка на наличие коммуникаций	-	-	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка на наличие коммуникаций в процентах	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м.	руб.	-	814	773	801
Валовая корректировка	%	-	148,61%	81,97%	91,63%
-	-	-	48,61%	18,03%	8,37%
Весовые коэффициенты	%	-	64,80%	24,04%	11,16%
Рыночная стоимость за 1 кв.м, определенная через весовые коэффициенты	руб.	802,75			
Рыночная стоимость 1 сот, определенная через весовые коэффициенты	руб.	80 275			
Рыночная стоимость 1 сот, округленно	руб.	80 000			

Анализ статистической значимости выбранных аналогов

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	802,75
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	430
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	21
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	2,58%

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Перечень используемой информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (глава 17);
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в ред. от 03.08.2018, с вступившими изменениями от 14.08.2018 г.);
3. Федеральные стандарты оценки ФСО№1, №2 и №3, утвержденные Приказами Минэкономразвития от 4 апреля 2022 г. N 200
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года, с учетом изменений, изложенных в п. 6 Приложения N 7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 "Изменения, которые вносятся в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки".
5. Стандарты и правила Ассоциации «Русское общество оценщиков» (утверждены решением совета РОО 2015 г.), членом которого является Оценщик, подписавший настоящий отчет. Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков»;
6. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.;
7. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В.Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
9. Данные глобальной информационной сети Интернет;
10. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков.
11. Данные сайта СтатРитейл на 01.01.2023 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Фото объекта оценки

Прилегающая территория и подъездные пути



Земельный участок





ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Сведения об оценщике





Диплом является государственном документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение работы
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 624



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 784337

Настоящий диплом выдан Араорокову
Стакилову Владимиру
в том, что он(а) с 01 сентября 2006 по 06 июня 2007 г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Высшем учебном заведении
государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Судья» специальности «Правоведение»
(бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 июня 2007 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Араорокова
Стакилова Владимира
на ведение профессиональной деятельности в сфере судьи
специальности «Правоведение» (бизнес)



Город Н. Новгород 06 2007
Председатель государственной
аттестационной комиссии
И.И. Иванов (подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Нижний Новгород

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»

ДИПЛОМ

ВСВ 1631907



06 июня 2005
Аграфонову

Станиславу Владимировичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

СПЕЦИАЛИСТ ПО
НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ
по специальности
«Налоги и налогообложение»



[Handwritten signatures]

РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ



РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ
РОССИЯ
ДИПЛОМ

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

13-345 15 июня 2005 года

Регистрационный номер



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Аграфонов Станислав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 526101353578

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

24 октября 2007 года, регистрационный № 001288

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000500 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001288 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001288 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Аграфонов Станислав Владимирович
Паспортные данные: Сер. 2205 №732528 выдан ОВД Приюжского района г. Нижнего Новгорода (код подразделения - 522-006) 25.04.2006
Адрес регистрации: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пр. Молодежный, д. 43/2, кв./оф. 24 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петшицкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. В, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Аграфонов Станислав Владимирович

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Состраховщиков:

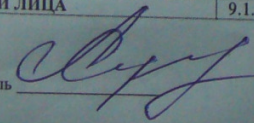
(Аршоголовский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21/Н от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)

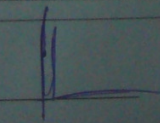
ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-542-015342/22


«08» февраля 2022 г.

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Аксиома-ОК» Россия, 603138, г. Нижний Новгород, ул. Краснодонцев, д. 21, корп. 1, помещение П1 ИНН: 5256167495
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области Россия, 603011, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 9 ИНН: 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «11» марта 2022 года по «10» марта 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 4 020,00 (Четыре тысячи двадцать) рублей за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» марта 2022 года. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

Страхователь 

Страховщик 

	<p>9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.</p> <p>10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.</p>
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	<p>11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.</p>
12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	<p>12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.</p>
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	<p>13.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:</p> <p>13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;</p> <p>13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – ocenka@axioma-ok.ru, со стороны Страховщика – filial@nnov.ingos.ru;</p> <p>13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8-950-620-45-38, со стороны Страховщика – (831) 220-06-06, 220-06-00.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Аксиома-ОК»</p> <p>От Страхователя: <i>Аграфонов С.В.</i> Генеральный директор</p> 	<p>СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области</p> <p>От Страховщика: <i>Николаев М.А.</i> Зам. директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области</p> <p>На основании Доверенности от 27.12.2021 г. удостоверенной Воробьевым В.В., нотариусом нотариального округа город областного значения Нижний Новгород, зарегистрированной в реестре за № 52/22-н/52-2021-8-810.</p> 

ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Информация, используемая в расчетах



Сравнительный подход - земельный участок

Аналог 1

Самара - Нижегородская - Земельные участки - Купить - Пасадский (ИЖС)

Участок 14 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить закладку](#)



450 000 Р
32 143 Р за сотку
[или предложить свою цену](#)

[Показать телефон в 910 300-30-30](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

[Еще варианты?](#) [Тур уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь:
Частник, л/д
[Документы проверены](#)
[Экологический вклад -823 кг CO2](#)


[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Нижегородская область, Пасадский муниципальный округ, с. Большое Давыдово, Огородная ул., 56 [Скрыть карту](#)



Описание

Продаю земельный участок (л/д), 14 соток, проведен свет. Сделано межевание. Документы на руках.
Участок находится справа от 56 дома по улице огородная.

№ 2410285914 · 30 января в 17:45 · 1181 просмотр (+3 загрузок) [Пожаловаться](#)

Аналог 2

Павлово · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселки (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить записку](#)



500 000 Р

50 000 Р за сотку
или предложите свою цену

Решено [лайбы](#)
Купить в рассрочку с кредитной
ТехникаФаб Павлово | Подробнее

8 958 748-11-19

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

[Еще проекты?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Активность
На Авито с октября 2015
Завершено 14 объявлений

В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Новгородская область, Павловский муниципальный округ, с.
Большое Давыдово

[Показать карту](#)

Описание

Успейте купить земельные участки ИЖС в новом молодом поселке по 10-12 соток от собственника в с.Б.Давыдово Павловского р-на Новгород. обл, коммуникации, дороги. Участков много, есть выбор, подберем для вас участок индивидуально. Идет активная застройка массива. Кадастровые номера 52:34:0800027:520 и т.д. В селе имеется детский сад, медпункт, автобусная остановка (едут автобус №17) и школьный автобус, церкви, магазины, почта, аптека. ТП новая, мощная находится на участках. Коммуникации (газ, электричество, центральный водопровод, интернет и т.д.). Электричество разделено по улицам, стоимость подключения 550 руб.(госпошлина), подведение газа к зем.участку бесплатно по гос программе Президента Путина В.В. Село расположено близко к городу Павлово - менее 1 км., а также расположено на трассе Р125 Н.Новгород-Касимов, а 65 км от г.Н.Новгород. Стоимость от 500 тыс.р.за участок.

Документы на участки готовы (имеются Выписки из ЕГРП, выставлены границы участка). Беспроцентная рассрочка. Дополнительные скидки. Также оказываем консультации и помощь в подключении электричества, использованием материнского капитала, заключении договоров с подрядчиками, в вопросах по строительству. Возможен обмен на авто, спецтехнику, с/х технику, прицепную технику и т.д.

№ 1407631096 · 25 января в 14:42 · 15258 просмотров (+2 оценок)

[Пожаловаться](#)

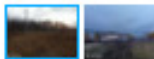


Аналог 3

Павлово · Нижегородская · Земельный участок · Купить · Поселки (ИЖС)

Участок 12,2 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заявку](#)



600 000 ₽

49 180 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Рассчитать ипотеку
Купить в рассрочку с кредитной
Технокарта / Платежам Подробнее



8 987 110-46-26

Написать сообщение

Спросите у продавца

[Еще варианты?](#) [Топи участки?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Алексей
Частное лицо
На Авто с января 2021



Подписаться на продавца

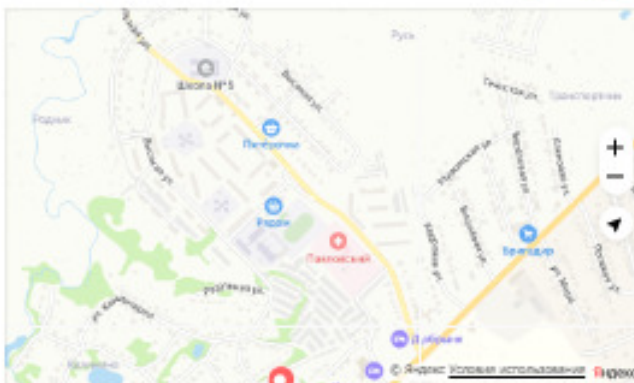
Об участке

Площадь: 12,2 сот.

Расположение

Нижегородская область, Павловский муниципальный округ,
Павлово, Калининский посёлок

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается земельный участок 12,20 га. м. Есть электричество, рядом красные холмы

№ 2595400654 · 11 января в 10:48 · 999 просмотров (+1 скрин)

Показать

ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Правоустанавливающая документация объекта

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2023, поступившего на рассмотрение 20.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.01.2023г. № КУВИ-001/2023-12787375			
Кадастровый номер:		52:34:0800027:655	
Номер кадастрового квартала:		52:34:0800027	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.10.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово	
Площадь, м2:		19579 +/- 49	
Кадастровая стоимость, руб:		60499.11	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Пугин Роман Владимирович	


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.01.2023г. № КУВИ-001/2023-12787375			
Кадастровый номер:		52:34:0800027:655	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Пугин Роман Владимирович, 02.12.1980, с. Давыдово Павловского р-на Горьковской обл., Российская Федерация, СНИЛС 202-930-657 35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 04 №156255, выдан 24.12.2003, Павловским РОВД Нижегородской обл.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:34:0800027:655-52/118/2019-1 07.10.2019 13:52:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка (в редакции от 19.06.2018 г.), № 2, выдан 13.06.2018 Решение о разделе земельного участка, выдан 28.06.2019
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

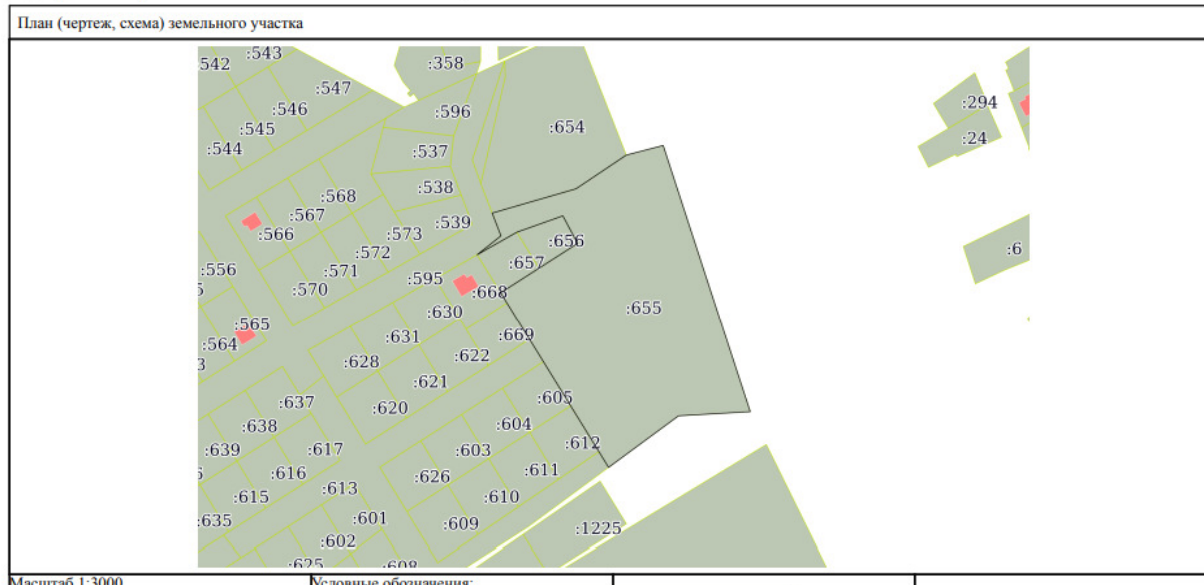
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043353109200328139839306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.01.2023г. № КУВИ-001/2023-12787375			
Кадастровый номер:		52:34:0800027:655	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 64575127400433833109290328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.09.2023	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.01.2023г. № КУВИ-001/2023-12787375			
Кадастровый номер:		52:34:0800027:655	



Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 6457512740043383109200328139839306360 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

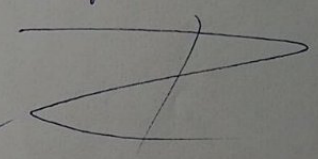
Генеральному директору

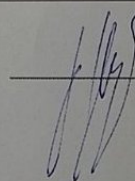
ООО «Аксиома-ОК»

Аграфонову С.В.

Справка

Настоящим сообщаяю, что по состоянию на 03.02.2023 г. оцениваемый объект недвижимости имеет следующие коммуникации:

Наименование объекта	Коммуникации, заведенные внутри объекта
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общей площадью: 19579 кв.м, кадастровый номер: 52:34:0800027:655. Адрес: Нижегородская область, Павловский р-н, примерно в 100 м от ориентира с. Б.Давыдово	Электроснабжение 



/ Пугин Роман Владимирович

03 февраля 2023 года

Аксиома

Общая информация об оценочной компании ООО «Аксиома-ОК»

ООО «Аксиома-ОК» — это профессиональная команда, которая работает на рынке оказания услуг в сфере оценки более 15 лет.

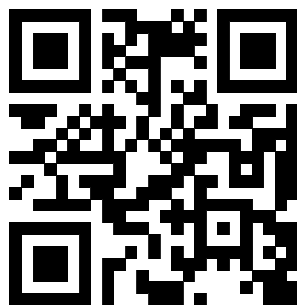
Оценка недвижимого имущества – наш основной профиль!

Мы также выполняем:

- оценку объектов движимого имущества,
- оценку для суда (независимая экспертиза), нотариуса или банка;
- выполняем оспаривание кадастровой стоимости недвижимости;
- выполняем предварительные расчеты без составления отчета (справка о стоимости);
- консультируем по многочисленным юридическим вопросам;
- имеем значительный опыт судебной практики.

Многолетний опыт, накопленный сотрудниками компании, позволяет оказывать услуги на высоком качественном уровне даже в сжатые сроки.

Будем признательны за Ваш отзыв о нашей работе, перейдя по QR-коду:



С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аксиома-ОК»

Аграфонов Станислав Владимирович

"Verum est in pretium. Potentia est in veritate"