



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости

объекта недвижимости - жилого дома и земельного участка,
расположенного по адресу: Нижегородская область, м.о. Дивеевский,
село Яковлевка, ул.Садовая, дом 44,
кадастровый номер земельного участка 52:55:0070010:1091
кадастровый номер дома 52:55:0070010:1061.

№010626/02



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

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Благов Владимир Викторович
Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1^{«А»}-34

Дата оценки: 29 мая 2026г.

Дата составления отчета: 01 июня 2026г.

г. Саров
2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
3.1.	Основание для проведения оценки	5
3.2.	Задание на оценку	5
3.3.	Дата составления и порядковый номер отчета	7
3.4.	Применяемые стандарты оценки.	7
3.5.	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком	8
3.6.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).	9
3.7.	Сведения о независимости оценщика	9
3.8.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
3.9.	Заявление о соответствии.....	10
3.10.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	11
3.11.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
4.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	11
5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1.	Термины и определения	12
5.2.	Общие положения об оценке рыночной стоимости	13
5.3.	Анализ прав в отношении объекта оценки.....	14
5.4.	Выбор вида стоимости	15
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
6.1.	Местоположение объекта	16
6.2.	Описание объекта оценки	17
7.	АНАЛИЗ РЫНКА	21
7.1.	Макроэкономическая ситуация.....	21
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2026г..	24
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	26
7.4.	Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области	26
7.5.	Выводы по анализу рынка недвижимости.	31
8.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	31
9.	ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
10.1.	Методика расчетов	32
10.2.	Выбор аналогов	33
10.3.	Выбор единицы сравнения	33
10.4.	Определение стоимости земельного участка.....	33
10.5.	Определение рыночной стоимости дома с земельным участком.....	38
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ.....	44
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	44
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	45
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	46
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы для расчетов)	54
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)	62

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №41-26 от 29 мая 2026г., нами были проведены работы по расчету рыночной стоимости жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, село Яковлевка, улица Садовая, дом 44, кадастровый номер дома 52:55:0070010:1061, кадастровый номер земельного участка 52:55:0070010:1091.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 29 мая 2026 года.

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

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

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

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 29 мая 2026 года составляет:**

1 270 000,00 (Один миллион двести семьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

стоимость дома –

839 000,00 (Восемьсот тридцать девять тысяч) рублей

стоимость земельного участка –

431 000,00 (Четыреста тридцать одна тысяча) рублей.

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

Отчет составлен на 69 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик



/В.В.Благов/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Объект недвижимости: жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, село Яковлевка, ул.Садовая, дом 44.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №41-26 от 29 мая 2026г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилой дом Кадастровый номер: 52:55:0070010:1061 Год постройки: 1985 Площадь общая, м² – 54,0 Количество этажей (надземные/подземные): 1/0 Материал стен жилого дома: бревна Материал перекрытий: деревянные Группа капитальности здания – IV. Состояние: неудовлетворительное. Нуждается в капитальном ремонте. Коммуникации: электричество. Отопление печное Земельный участок Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Площадь земельного участка – 1350 ± 13 м². Кадастровый номер – 52:55:0070010:1091
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник – Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области (Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.05.2026г.)
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объектов оценки для принятия собственником решения о продаже.
Дата определения стоимости	29 мая 2026 года
Дата составления отчета	01 июня 2026 года
Дата осмотра	29 мая 2026 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Применяемые стандарты оценки	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат применим для целей, в соответствии с Задаaniem на оценку
Результаты расчетов	
Сравнительный подход	1 270 000,00 рублей.
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	1 270 000,00 рублей.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №41-26 от 29 мая 2026г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку

Параметр	Значение
<i>Объект оценки</i>	Объектом оценки является жилой дом и земельный участок - объекты недвижимости
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Объектом оценки является жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, село Яковлевка, улица Садовая, дом 44. Жилой дом Кадастровый номер: 52:55:0070010:1061 Год постройки: 1985. Площадь общая, м ² – 54,0 Количество этажей (надземные/подземные): 1/0 Материал стен жилого дома: бревна Материал перекрытий: деревянные Группа капитальности здания – IV. Состояние: неудовлетворительное. Нуждается в капитальном ремонте. Коммуникации: электричество. Отопление печное Земельный участок Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Площадь земельного участка – 1350 ± 13 м ² . Кадастровый номер – 52:55:0070010:1091
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости: 1. Жилой дом (Бревенчатый, 1 этаж, общая площадь 54,0 м ²) 2. Земельный участок (Кадастровый номер – 52:55:0070010:1091, общая площадь 1350 м ²)
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<u>Документы с характеристиками объекта оценки:</u> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65809975 от 14.05.2026г. (на жилой дом). Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65832789 от 14.05.2026г. (на земельный участок).
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	Права на объекты оценки: Право собственности Вид оцениваемого права: Собственность. Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
<i>Инвентарный номер</i>	Нет информации
<i>Остаточная стоимость</i>	Нет информации
<i>Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации</i>	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 29.05.2026г.
<i>Цель оценки</i>	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки (принятия собственником решения о продаже). Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Параметр	Значение
Предпосылки стоимости	1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)
	2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
	3 Дата оценки – 29.05.2026г.
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Ограничения в отношении источников информации и объема исследования	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии Заказчика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Итоговый результат расчетов должен содержать НДС и все сопутствующие налоги (при наличии)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Не установлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Дата оценки	29.05.2026
Дата обследования объекта оценки	29.05.2026
Дата составления отчета	01.06.2026
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
Специальные допущения	Отсутствуют
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на

Параметр	Значение
	источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 010626/02

Дата составления отчета об оценке – 01.06.2026 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
Использование ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
9. Система нормативных и методических документов СРО Национальная коллегия специалистов-оценщиков (СРО НКСО). Применение нормативных и методических документов СРО НКСО обусловлено членством оценщика в Национальная коллегия специалистов-оценщиков, обязанного соблюдать стандарты оценки НКСО.
10. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).
11. В рамках настоящего отчета не используются методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, так как для объекта оценки они отсутствуют.

3.5.Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

- Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

3.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).

Заказчик	
Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.	
Оценщик	
Оценщик	Благов Владимир Викторович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/50002/25, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 26.10.2025 по 26.10.2026. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 037432-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	25 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

Оценщик

Благов В.В.

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

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка недвижимости	Данные архива оценщика Благова В.В. (г.Саров, т.(83130)3-00-30), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Описание района расположения объекта оценки	Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com
Анализ макроэкономических тенденций	http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru
Справочные данные, используемые для расчетов.	«Справочник оценщика. Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г. для условий строительства в Московской области»ю – М: ООО «Ко-Инвест», 2016г. Данные «Справочника оценщика недвижимости 2025. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2025 г. Данные «Справочника оценщика недвижимости 2026. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2026 г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65809975 от 14.05.2026г. (на жилой дом).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65832789 от 14.05.2026г. (на земельный участок).

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

4. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие основные этапы.

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

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

5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Термины и определения

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

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки. В дополнение к официальным источникам¹, Оценщик использует в работе профессиональные стандарты СРО НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же международные стандарты оценки (МСО).

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

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

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

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

5.2. Общие положения об оценке рыночной стоимости

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

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

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

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

5.3. Анализ прав в отношении объекта оценки

Информация о собственниках указана в п.3.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, право собственности включает в себя:

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

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

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

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

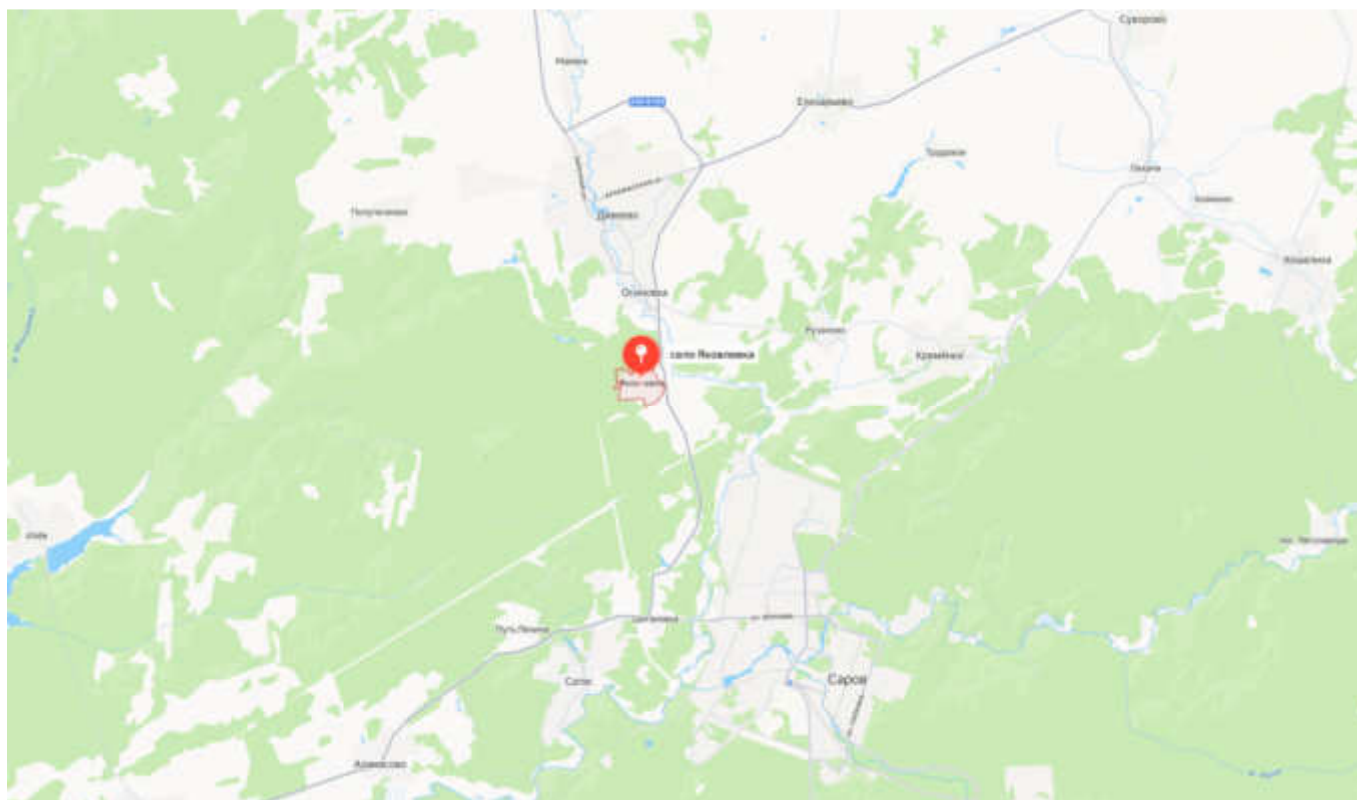
5.4.Выбор вида стоимости

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

² ГК РФ. Статья 129, п.п.1 и 2

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1. Местоположение объекта



Оцениваемый объект – земельный участок с жилым домом, расположенные по адресу: Нижегородская область, м.о.Дивеевский, с.Яковлевка, ул.Садовая, д.44.

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

В селе расположена православная церковь в честь преподобного Серафима Саровского.

Постоянное население села – около 150 человек. Однако, фактически в селе проживает значительно большее количество населения, так как в селе имеют дачи многие жители города Саров, а так же в селе селятся приезжающие на длительное время в село Дивеево паломники со всей страны.

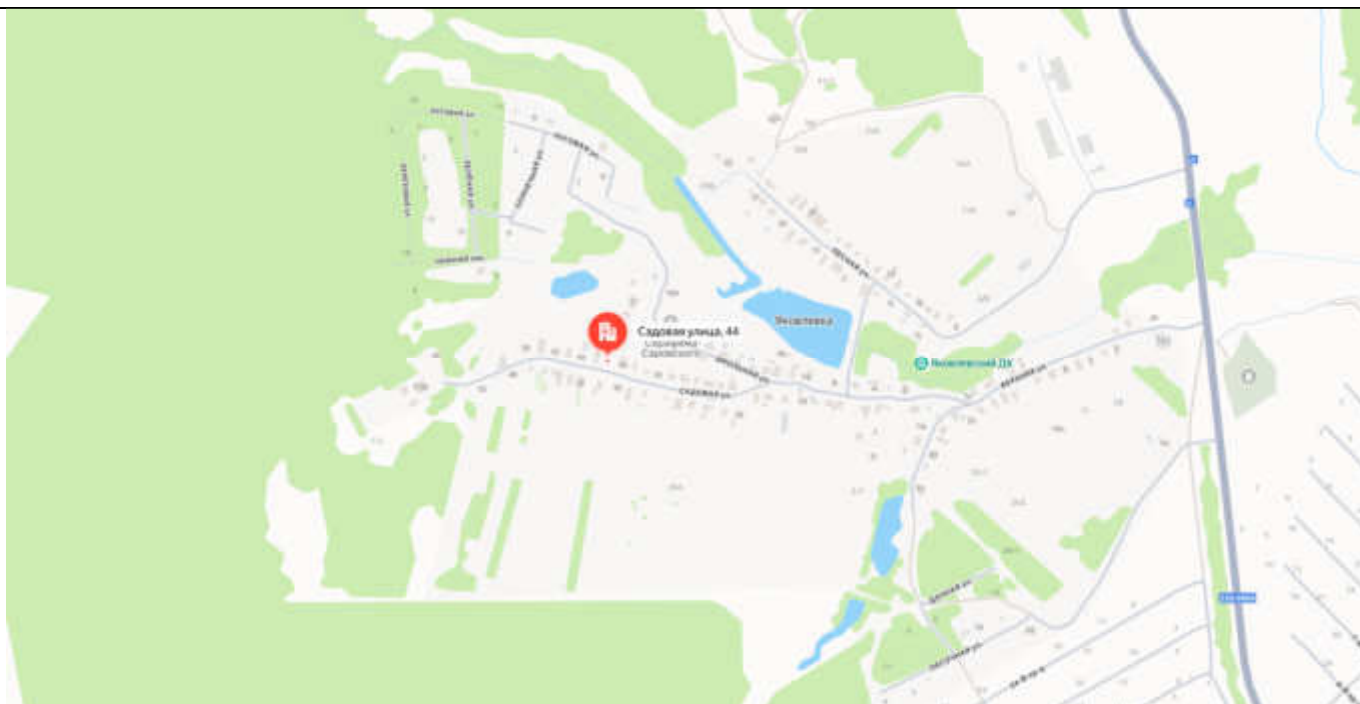
Объект оценки расположен в центральной части села, на одной из центральных улиц. Район расположения оцениваемого объекта застроен довольно старыми деревянными домами.

Оцениваемый жилой дом расположен непосредственно рядом с улицей Садовая. Улица Садовая имеет хорошее асфальтовое покрытие.

Рельеф местности, на которой расположен дом с земельным участком ровный, без уклона.

Участок частично огорожен деревянным забором. К участку подведены электроснабжение и водопровод.

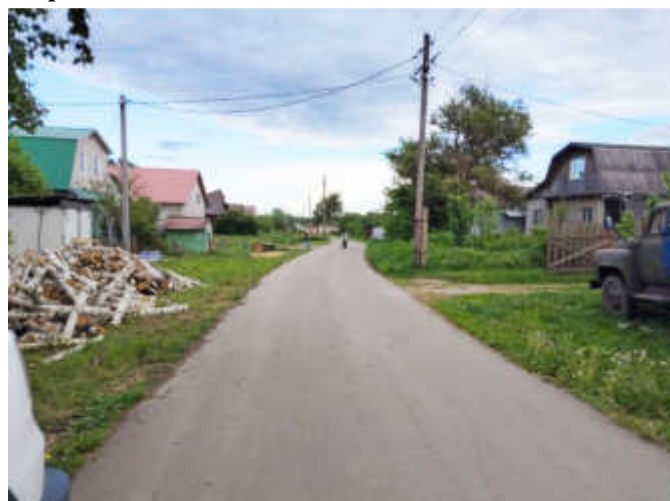
На самой улице Садовая имеется газ, электроснабжение, водопровод. Все необходимые коммуникации проходят по границе земельного участка.



Расположение объекта на карте села Яковлевка.



Улица Садовая



Улица Садовая

Окружающие участки застроены индивидуальными жилыми домами.

6.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является жилой дом с земельным участком.

Земельный участок

Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область., муниципальный округ Дивеевский, село Яковлевка, улица Садовая, земельный участок 44

Площадь земельного участка $1350 \pm 13 \text{ м}^2$. Кадастровый номер – 52:55:0070010:1091.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Участок частично огорожен деревянным забором. Участок ровный, без уклона. На участке кроме дома других построек нет.



Участок



Участок



Участок на кадастровой карте.

Жилой дом.

Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, м.о.Дивеевский, с.Яковлевка, ул.Садовая, д.44.

Дом деревянный, бревенчатый, «пятистенный» сруб. Имеется деревянная щитовая пристройка.

Общая площадь жилого дома 54,0 м².

Кадастровый номер дома - 52:55:0070010:1061

Оцениваемый жилой дом – старое строение, постройки 1985 года.

Фундамент: у дома – кирпичный; у пристроек – деревянные стулья. Стены – деревянные. Перекрытия – деревянные. Полы дощатые. Кровля железная. Двери в доме деревянные, окна – деревянные, створные.

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

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

Общее состояние дома оценено как «неудовлетворительное». Физический износ дома, с учетом состояния, определен по шкале экспертных оценок в размере около 50%.³

Фотографии объекта представлены ниже.



Общий вид дома



Общий вид дома



Общий вид дома



Общий вид дома

³ «Справочник оценщика недвижимости 2022. Жилые дома». Стр. 156, таблица 58.

Ниже приведены фотографии внутренних помещений.



7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Макроэкономическая ситуация⁴

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

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее¹ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

⁴

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г1 годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г2). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению1 за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	6,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	6,7
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5 ²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-6,2	9,5	35,4	45,3	-4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 772 ³	-	-	96 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

³ В январе-ноябре 2025 г.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 18 ноября 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2031 г.

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 6–18 ноября 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	0,9	1,0	1,7	1,8	1,9	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,5	2,7	2,8	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,5	2,1	1,6	1,6	1,8	1,9	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	5,1	4,3	4,2	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	16,07	11,09	8,95	8,50	7,96	7,91	7,56
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	87,2	96,8	101,7	103,6	107,3	109,4	111,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	59,1	56,2	57,6	60,1	60,2	61,5	65,3

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2026г.⁵

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе 2026 г. по сравнению с январем 2025 г. составил 90,2%, с декабрем 2025 г. – 56,8%.

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях на конец января 2026 г. по сравнению с соответствующей датой 2025 г. поголовье крупного рогатого скота выросло на 1,2%, поголовье коров снизилось на 2,2%, поголовье овец и коз стало больше на 3,7%, поголовье свиней выросло на 6,2%, численность птицы увеличилась на 3,0%.

В сельскохозяйственных организациях в январе 2026 г. по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 17,5%, производство молока увеличилось на 3,1%, производство яиц выросло на 14,6%.

В январе 2026 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция увеличения удельного веса производства мяса свиней по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и снижение доли мяса крупного рогатого скота и птицы.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2026 г. составил 10294,3 млн рублей, или 70,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2026 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 349 домов на 1192 квартиры общей площадью 116,3 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе 2026 г. построено 335 домов общей площадью 66,5 тыс. кв. метров.

Розничная торговля

⁵ <https://52.rosstat.gov.ru/>

Оборот розничной торговли в январе 2026 г. составил 112,2 млрд рублей, или 100,6% в сопоставимых ценах к январю 2025 г.

В январе 2026 г. оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,3%, в январе 2025 г. – 96,6% и 3,4% соответственно.

В январе 2026 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,3%, непродовольственных товаров – 50,7%, в январе 2025 г. – 47,3% и 52,7% соответственно.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в январе 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,6% (в январе 2025 г. – 101,5%), в том числе индекс цен на продовольственные товары – 101,6%, на непродовольственные товары – 100,8%, на услуги – 102,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101,3% (в январе 2025 г. – 101,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец января 2026 г. составила 6537,84 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 2,1% (в январе 2025 г. – 6316,65 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в январе 2026 г. составила 24421,69 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,1% (в январе 2025 г. – 22978,09 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,4%).

В январе 2026 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 101,6% (в январе 2025 г. – 102,0%).

Индекс цен на непродовольственные товары в январе 2026 г. составил 100,8% (в январе 2025 г. – 100,5%).

Индекс цен и тарифов на услуги в январе 2026 г. составил 102,3% (в январе 2025 г. – 102,0%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутренний рынок) в январе 2026 г. относительно предыдущего месяца составил 100,7% (в январе 2025 г. – 101,8%), в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 100,7%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,9%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 101,0% (в январе 2025 г. – 96,3%).

Уровень жизни населения

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по

заработной плате всех видов экономической деятельности и формам собственности на конец января 2026 г. составила 256193 тыс. рублей.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в ноябре 2025 г. - январе 2026 г. составила 1636,8 тыс. человек, в их числе 1619,8 тыс. человек (99,0%) были заняты в экономике и 16,9 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии

с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В ноябре 2025 г. - январе 2026 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 16,9 тыс. человек или 1,0% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

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

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

7.3. Определение сегмента рынка объекта оценки.

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

7.4. Анализ рынка жилой недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области

Рынок земельных участков.

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

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

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

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

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

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

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

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

Благодаря живописным местам, хорошим экологическим условиям в 2023 году остается по-прежнему привлекательным направлением вложение средств в земельные участки Дивеевского района со стороны столичных инвесторов, городских жителей Нижегородской области, что сказывается на высоких ценах на земельные участки, которые сопоставимы с ценами в городе Саров Нижегородской области и в областном центре – городе Нижний Новгород.

Рынок земельных участков в Дивеевском районе можно считать сформировавшимся только в части купли-продажи, рынок аренды земли, практически не развит. Крайне редко земельные участки предоставляются в краткосрочную аренду (до 5 лет) для различных коммерческих целей. Арендодателем в этом случае, как правило, выступает муниципальное образование.

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

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

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

Основными покупателями земельных участков юга Нижегородской области являются жители города Саров. Высокий уровень доходов населения города Саров, а так же ограниченность территории города (отсутствие свободных земельных участков под застройку в городской черте) приводят к тому, что горожане охотно вкладывают деньги в недвижимость окружающих Саров районов. В большинстве случаев, покупка жилых домов и земельных участков происходит с целью приобретения дачной недвижимости. Так же, учитывая рост цен на земельные участки в Дивеевском районе, покупка земельных участков часто рассматривается как объект инвестирования свободных денежных средств.

Наибольшим спросом⁶ у покупателей пользуются земельные участки, к которым подведены кроме электричества еще и газ. Такие участки стоят в среднем до 30% дороже участков, где газа (или подведение газа планируется в отделенной перспективе). Наличие удобных подъездных путей так же значительно сказывается на цене земельного участка. Отсутствие свободного доступа к участку в любое время года приводит к тому, что стоимость такого участка снижается в 3-4 раза по отношению более выгодно расположенных участков. В меньшей степени на цену влияет удаленность от города Саров (но в пределах 40-50 километров). Некоторое влияние на цену может оказать наличие рядом реки, леса. При прочих равных условиях, это повышает стоимость участков на 1-5% или, как минимум, инициирует спрос на такие земли. Хотя в последнее время все более прослеживается тенденция того, что покупатели красотам природы предпочитают наличие хоть какой инфраструктуры района.

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

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

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

1. Земельные участки, расположенные вдоль улиц Арзамасская, Октябрьская, Чкалова. То есть непосредственно рядом с монастырским комплексом. Стоимость таких участков может в несколько раз превышать стоимость участков, расположенных на 100 метров дальше от монастырских строений. Продажи таких участков редки и разброс цен может быть на порядок. Цена за 1 квадратный метр такого участка может достигать до 10 тысяч рублей. Так же к этой группе можно отнести земельные участки, расположенные непосредственно рядом со знаковыми («святыми») местами села, такими, как например, «Казанский источник».
2. Участки, расположенные на прилегающих улицах к участкам 1 группы. Эти участки так же достаточно дорогие и крайне редко выставляются на продажу. Чаще всего в составе домовладений. Цена за 1 квадратный метр такого участка может достигать до 5-6 тысяч рублей.
3. Самая многочисленная группа – все остальные участки. В своем большинстве это участки на вновь образованных улицах. Главный ценообразующий фактор для таких участков – наличие инженерных коммуникаций. Цена за 1 квадратный метр таких участков находится в диапазоне 1-2 тысячи рублей.

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

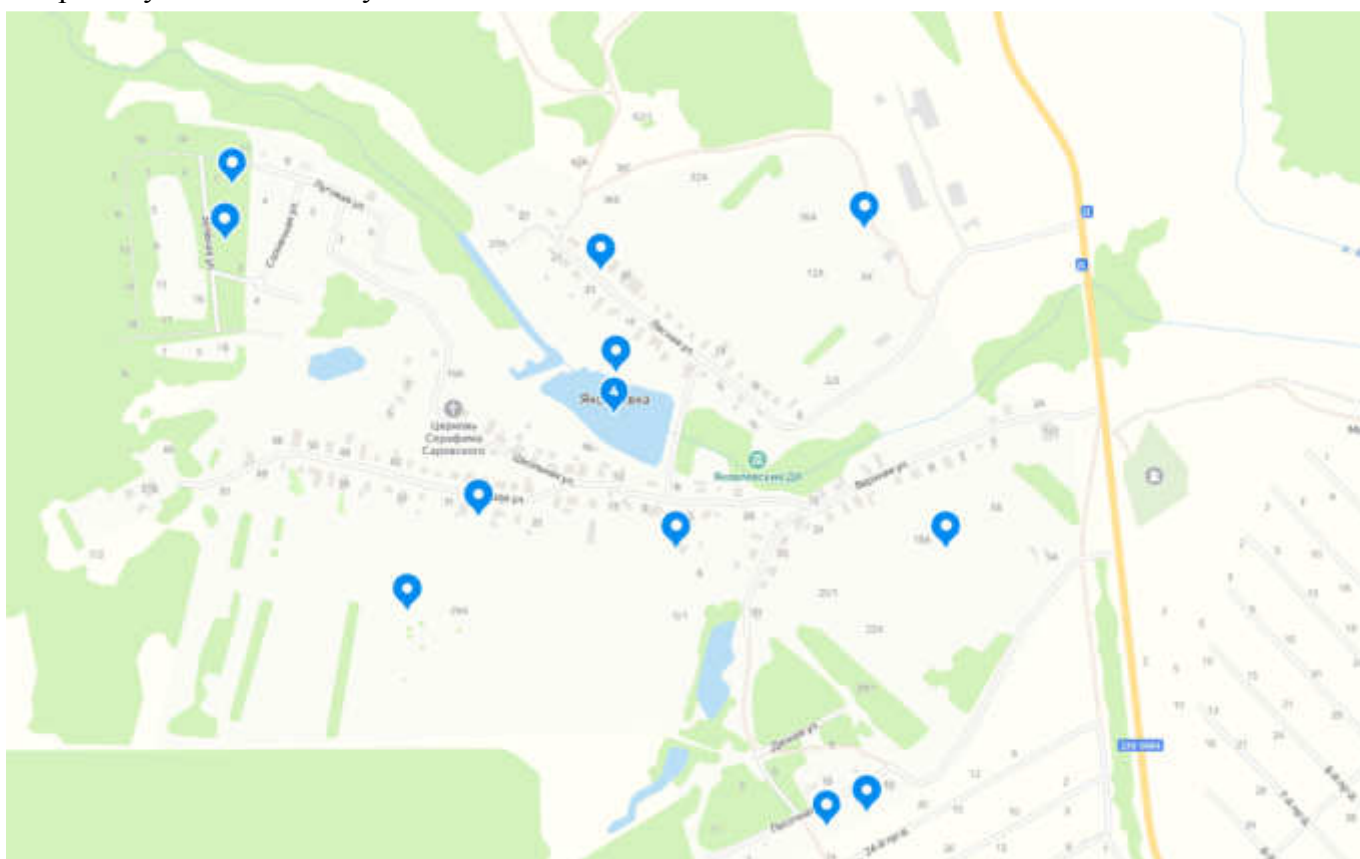
Следующий по объему сегмент рынка земельных участков – земли сельскохозяйственного назначения. Этот сегмент рынка только формируется и заявленные в ofercie цены часто в разы отличаются от реальных цен сделок. Самую незначительную долю в структуре земельных

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

участков занимают земли под коммерческое использование. Главным образом такие земельные участки сосредоточены в административном центре - с. Дивеево.

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

На дату проведения оценки, на рынке земельных участков села Яковлевка было выставлено на продажу 15 земельных участков.



Цена за 1 кв.м. – от 250 до 1000 рублей. Цена зависит от размера участка, рельефа, подъездных путей, расположения коммуникаций относительно участка и «жадности» продавца.

Рынок жилых домов

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

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

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

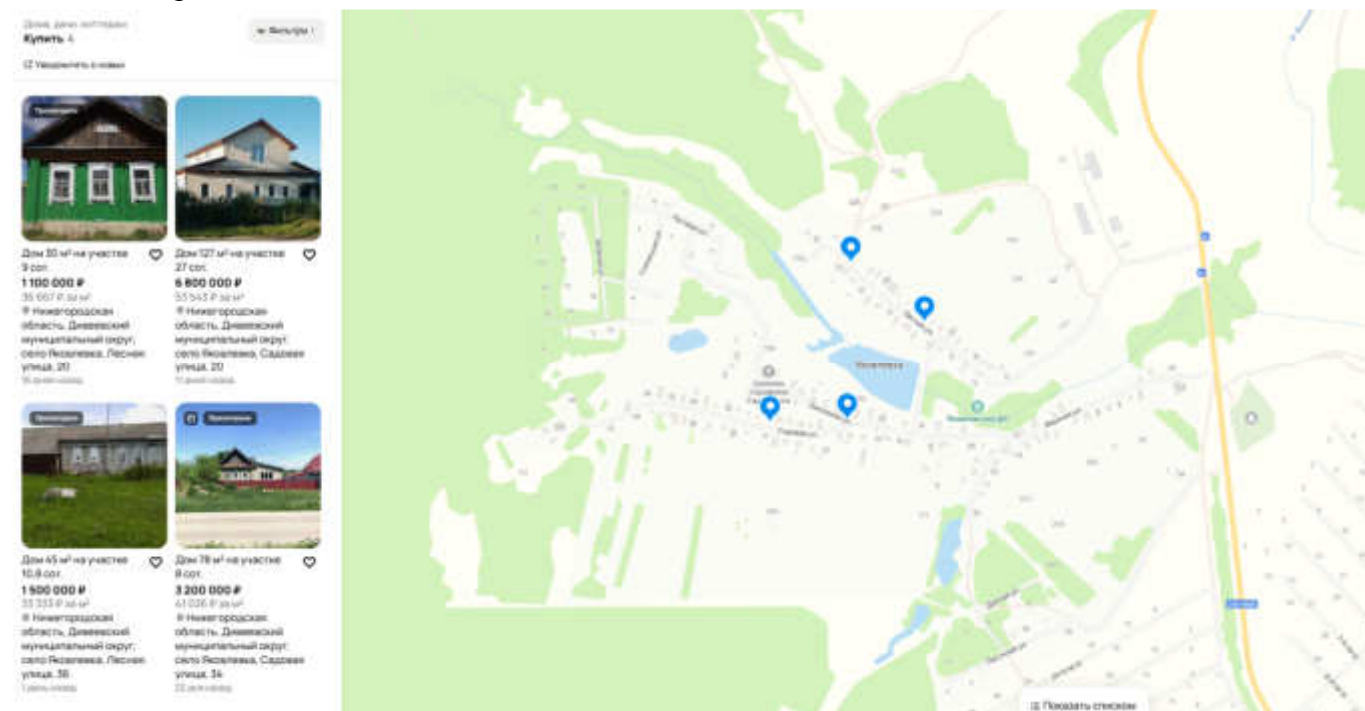
Рынок жилых домов в селе Дивеево хорошо развит. За последние 10 лет на рынке жилых домов произошли значительные изменения в предпочтениях покупателей. Если ранее в 2010-2016 годах хорошим спросом пользовались недорогие деревянные дома 60-70х годов постройки XX века, то с улучшением экономической ситуации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

Главными ценообразующими факторами для жилых домов являются⁷:

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

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

В селе Яковлевка дома на продажу выставляются довольно часто, однако, большинство старых (и относительно дешевых) домов раскуплено приехавшими поближе к с.Дивеево из разных точек страны. На дату проведения оценки в самом селе Яковлевка на продажу был выставлено только четыре дома.



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

7.5. Выводы по анализу рынка недвижимости.

Рынок жилой недвижимости и земельных участков в Дивеевском районе достаточно хорошо развит. На дату оценки наблюдается повышение спроса на современные комфортабельнее дома. Оценщик прогнозирует в 2026 году небольшой рост цен, как на земельные участки, так и на жилые дома.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

9. ПРИМЕНЕНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

Стоимость объекта, определяемая доходным подходом, может быть определена:

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

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

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

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

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

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

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

В настоящем отчете Затратный подход не применялся.

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

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Методика расчетов

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

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

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

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

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

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

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

n – количество аналогов.

10.2. Выбор аналогов

Рынок недвижимости в Дивеевском районе достаточно большой. При выборе аналогов для проведения расчетов оценщик использовал информацию из открытых источников. Все аналоги расположены в селе Большое Череватово

Полное описание аналогов содержится в приложении №3.

10.3. Выбор единицы сравнения

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

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

10.4. Определение стоимости земельного участка.

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

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Площадь земельного участка – $1350 \pm 13 \text{ м}^2$.

Кадастровый номер – 52:55:0070010:1091

Для расчетов оценщик выбрал 4 предложения по земельным участкам с видом разрешенного использования ИЖС и ЛПХ. Все участки расположены в с.Яковлевка.

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

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

Корректировка на торг. Корректировка принята по результатам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочник оценщика 2025. Земельные участки», часть 2, стр.380, таблица 261.

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Корректировка принята в размере $1 - 13,9\% = 0,861$

Корректировка на площадь.

Размер оцениваемого участка отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочник оценщика 2025. Земельные участки», часть 2, стр.137, рис.14

Усредненное значение корректировки описывает следующее уравнение:

$$K_S = 2,22 \times S^{-0,25}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

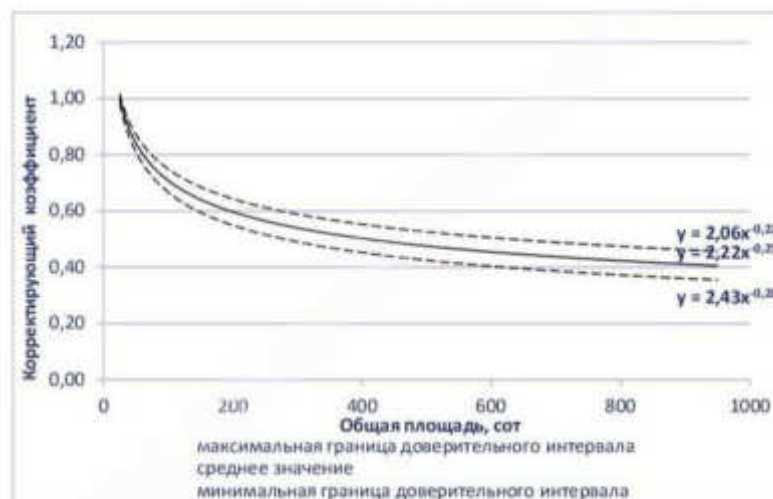


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

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

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

где:

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

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м ²	1350,00	899,00	3150,00	4000,00	2000,00
Коэффициент	0,366	0,405	0,296	0,279	0,332
Корректировка на площадь		0,90	1,24	1,31	1,10

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

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

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

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка, ул.Садовая, ЗУ44	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка, ул.Садовая	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка, ул.Садовая	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка, ул.Садовая	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка
Источник информации	Объект оценки	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3	avito.ru См. Приложение №3
Дата предложения		май 2026	май 2026	май 2026	май 2026
Условия продажи	-	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Продавец	-	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо	Физическое лицо
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Стоимость земельного участка, руб.	-	330 000,00	1 200 000,00	1 000 000,00	550 000,00
Стоимость 1 м2, руб.	-	367,07	380,95	250,00	275,00
Площадь земельного участка, кв.м	1350,00	899,00	3150,00	4000,00	2000,00
Возможность торга		да	да	да	да
Целевое назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Наличие коммуникаций	Вода, электричество	По границе	По границе	По границе	По границе
Величина корректировки на торг, %	-	0,861	0,950	0,861	0,861
Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб.	-	316,05	361,90	215,25	236,78
Величина корректировки на площадь		0,903	1,236	1,312	1,103

Показатель	Оцениваемый земельный участок	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		285,51	447,29	282,41	261,22
Приведение к площади объекта недвижимости, руб.		385 431,89	603 840,53	381 248,80	352 649,82
Весовой коэффициент результата		0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		431 000,00			
Стоимость земельного участка 1 кв.м/руб.		319,26			

Таким образом, стоимость земельного участка составляет 431 000,00 (Четыреста тридцать одна тысяча) рублей.

10.5. Определение рыночной стоимости дома с земельным участком.

При выборе аналогов, основными критериями были:

1. Дом старый.
2. Материал стен бревно
3. Один этаж.

В самом селе Яковлевка на дату оценки было выставлено на продажу три дома, удовлетворяющий условиям выше. Для расчетов так же были использован 1 аналог, расположенный в селе Кременки, где уровень цен на жилую недвижимость такой же как в с.Яковлевка. Подробная информация по аналогам в приложении №3.

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

Корректировка на земельный участок. В цене предложения на аналоги заложена как стоимость дома, так и стоимость земельного участка. Расчет стоимости земельного участка под объектом оценки проведен в п.10.4. Для расчета стоимости аналогов-домов, необходимо исключить из общей стоимости объекта-аналога стоимость земельного участка. Для дальнейших расчетов будем предполагать, что стоимость 1 м² земельного участка у объекта оценки и объектов аналогов одинакова. Расчет корректировки проведен в таблице ниже.

	У объекта оценки, м ²	У объекта- аналога №1, м ²	У объекта- аналога №2, м ²	У объекта- аналога №3, м ²	У объекта- аналога №4, м ²
Площадь земельного участка	1350	2500	1080	900	800
Стоимость 1 м ² земельного участка (рассчитана в п.10.4.), руб.	319,26	319,26	319,26	319,26	319,26
Размер корректировки (стоимость зем. участка), руб.	431 000,00	798 148,15	344 800,00	287 333,33	255 407,41

Корректировка на торг. Корректировка была принята по результатам переговоров с продавцами, а также по информации «Справочника оценщика и судебного эксперта 2026. Жилые дома», стр.435, табл.464.

Таблица 464. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок			
	Среднее значение	Доверительный интервал		
Цены предложений объектов				
1. Дачи	14,3%	12,9%	16,8%	
2. Дома	14,3%	12,2%	16,4%	
3. Таунхаусы	14,1%	11,9%	16,3%	
4. Коттеджи	14,8%	12,4%	17,2%	

Корректировка на площадь.

Размер оцениваемого дома отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру дома стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру дома, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе информации из «Справочника оценщика и судебного эксперта 2026. Жилые дома», стр.234, рис.40

Усредненное значение корректировки описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,43 \times S^{-0,09}$$

Где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь дома.

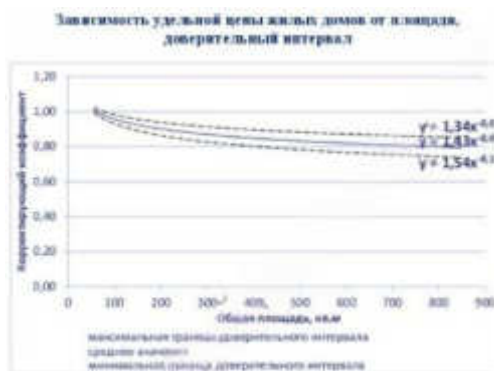


Рис. 40. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал³⁹.

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

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

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь дома;

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

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

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов представлен ниже:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, м ²	54,00	46,00	45,00	30,00	78,00
Коэффициент	0,999	1,013	1,015	1,053	0,966
Корректировка на площадь		0,99	0,98	0,95	1,03

Корректировка на физическое состояние дома. Объект оценки нуждается в капитальном ремонте. Объекты аналоги находятся в лучшем состоянии и требуют только косметического ремонта. Состояние домом принято по информации продавцов. Корректировка была рассчитана по информации «Справочника оценщика и судебного эксперта 2026. Жилые дома», стр.271, табл.211.

Таблица 211. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,42
	удовл.	0,83	1,00	1,18
	неудовл.	0,70	0,85	1,00

Корректировка принята в размере 0,85 для всех объектов-аналогов.

Корректировка на тип отопления. У объекта оценки фактически нет отопления. У объектов-аналогов №1, №2 и №3 – печное отопление. У объекта-аналога №4 – газовое отопление.

Корректировка была принята по информации из «Справочника оценщика и судебного эксперта 2026. Жилые дома», стр.329, табл.282 и стр.331, табл.286.

Таблица 282. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог		
		центральное	газовое	без отопления
объект оценки	центральное	1,00	1,06	1,29
	газовое	0,95	1,00	1,22
	без отопления	0,78	0,82	1,00

Таблица 286. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

1.Дачи, 2.Дома		аналог	
		печное	без отопления
объект оценки	печное	1,00	1,10
	без отопления	0,91	1,00

Корректировка принята в размере 0,82 для объекта-аналога №4 и в размере 0,91 для объектов-аналогов №1, №2 и №3.

Корректировка на тип канализации. У объекта оценки, а так же у объектов-аналогов №1, №2 и №3 туалет на улице (фактически нет канализации). У объекта-аналога №4 туалет внутри дома и канализация типа «септик». Корректировка была принята по информации «Справочника оценщика и судебного эксперта 2026. Жилые дома», стр.356, табл.324.

Таблица 324. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		септик (выгребная яма)	без канализации
объект оценки	септик (выгребная яма)	1,00	1,07
	без канализации	0,93	1,00

Корректировка принята в размере 0,93 для объекта-аналога №4.

Корректировка на хозяйственные постройки. Наличие на земельном участке дополнительных построек, кроме дома, повышает стоимость всего домовладения. У объекта оценки на участке нет дополнительных, пригодных к эксплуатации хозяйственных построек. Так же хозяйственные постройки отсутствуют у объектов-аналогов №2 и №3. У объектов-аналогов №1 и №4 на участке кроме дома есть хозяйственные постройки. Корректировка была принята по информации «Справочника оценщика и судебного эксперта 2026. Жилые дома», стр.222, табл.158.

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,87	0,90

Корректировка принята в размере 0,88 для объектов-аналогов №1 и №4.

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

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

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

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

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i-му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

В таблице ниже приведено описание выбранных аналогов и расчет рыночной стоимости жилого дома с земельным участком.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение, район	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка, д.44	Нижегородская обл. Дивеевский м.о., с.Кременки, ул.Нагорная, 13	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка, ул.Лесная, 36	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка, ул.Лесная, 20	Нижегородская обл. Дивеевский р-н, с.Яковлевка, ул.Садовая, 34
Источник информации	-	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)	avito.ru (См. Приложение №3)
Дата предложения		май 2026	май 2026	май 2026	май 2026
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый	Открытый
Цена предложения, руб.	-	2 000 000,00	1 500 000,00	1 100 000,00	3 200 000,00
Общая площадь дома, м².	54	46	45	30	78
Стоим. 1 м² единого объекта, руб.	-	43478,26	33333,33	36666,67	41025,64
Этажность дома	1	1	1	1	1
Площадь зем. участка, м²	1350	2500	1080	900	800
Описание состояния отделки	Требуется капитального ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта
Коммуникации в доме	Электричество	Электричество, вода. Отопление печное	Электричество, вода. Отопление печное	Электричество, вода. Отопление печное	Электричество, вода, газ, канализация. Отопление газовое
Материал стен дома	Бревно	Бревно	Бревно	Бревно	Бревно
Стоимость земельного участка, руб.	431 000,00	798 148,15	344 800,00	287 333,33	255 407,41
Стоимость дома без земельного участка, руб.		1 201 851,85	1 155 200,00	812 666,67	2 944 592,59
Стоим. 1 м² общей площади дома, руб.		26 127,21	25 671,11	27 088,89	37 751,19
Возможность торга	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на торг	-	0,857	0,800	0,800	0,700
Скорректированная цена 1 м², руб.	-	22 391,02	20 536,89	21 671,11	26 425,83
Корректировка на масштаб		0,99	0,98	0,95	1,03

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		22 070,22	20 202,65	20 554,49	27 315,03
Физическое состояние дома	Требуется капитальный ремонт	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта
Корректировка на физическое состояние дома		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		17 071,32	15 626,75	15 898,90	19 038,58
Тип отопления	Нет	Печное	Печное	Печное	Газовое
Корректировка на тип отопления		0,91	0,91	0,91	0,82
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		17 071,32	15 626,75	15 898,90	19 038,58
Тип канализации	Нет	Нет	Нет	Нет	Септик
Корректировка на тип канализации		1,00	1,00	1,00	0,93
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		17 071,32	15 626,75	15 898,90	17 705,88
Хозяйственные постройки	Нет	Есть	нет	нет	Есть
Корректировка на хозяйственные постройки		0,88	1,00	1,00	0,88
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		15 022,76	15 626,75	15 898,90	15 581,17
Приведение аналога к площади жилого дома объекта оценки, руб.	-	811 228,96	843 844,49	858 540,39	841 383,30
Рейтинг	-	0,2456	0,2632	0,2632	0,2281
Рыночная стоимость дома (без земельного участка), руб.		839 000,00			
Средняя стоимость 1 м ² дома, руб.		15 537,04			
Рыночная стоимость земельного участка ⁸ , руб.		431 000,00			
Рыночная стоимость объекта недвижимости, полученная на основе сравнительного подхода, руб.		1 270 000,00			

Таким образом, стоимость жилого дома с земельным участком, определенная сравнительным подходом, составила (с учетом округления): 1 270 000,00 (Один миллион двести семьдесят тысяч) рублей.

⁸ Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом проведен в п.10.4 настоящего отчета.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

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

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

№ п/п	Наименование	Кол- во	Затратн ый подход	Доходный подход	Сравнитель ный подход	Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом с земельным участком	1	-	-	1,00	1 270 000,00

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рыночная стоимость объекта недвижимости –
жилого дома и земельного участка, расположенного по адресу:
Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский,
село Яковлевка, улица Садовая, дом 44,
по мнению оценщика, на дату оценки 29 мая 2026 г.
составляет:**

1 270 000,00 (Один миллион двести семьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

стоимость дома –

839 000,00 (Восемьсот тридцать девять тысяч) рублей

стоимость земельного участка –

431 000,00 (Четыреста тридцать одна тысяча) рублей.

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65809975 от 14.05.2026г. (на жилой дом).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65832789 от 14.05.2026г. (на земельный участок).
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
11. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
12. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
13. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
14. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости".
15. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
16. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
20. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
21. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
22. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки», г.Нижний Новгород, 2025г.
23. «Справочник оценщика и судебного эксперта 2026. Жилые дома». г.Нижний Новгород, 2026г.
24. Сборник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе. Дополненное. Серия «Справочник оценщика». Москва, ООО «Ко-Инвест», 2003.
25. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
26. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
27. Генри С.Харрисон «Оценка недвижимости», М, РОО, 1994 г.
28. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
29. Базы правовой информации «Гарант», «Консультант Плюс».
30. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)





ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/50002/25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Саров

«17» октября 2025 г.

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

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 2544/23N от 28.05.2023 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ Благоев Владимир Викторович Является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» и включен в реестр оценщиков 14.01.2008 г. за регистрационным № 00703.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2026 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметить знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 050,00	
5 000 000,00	4 600,00	V
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2025 г. в соответствии со счетом Страховщика.

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

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

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

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

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

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

СТРАХОВОЙ РИСК

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

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

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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

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

Страховщик: 150000, ул. Степановская, д.31, стр.Б

тел./факс: (495)788 0 999

www.alfastrah.ru

Страхователь

	требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

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

 /Бахарева Е.Н./
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

Адрес:
607190, Нижегородская область, г. Саров, ул. Бессарабенко
д.1А, кв.34
Телефон/Факс/Е-mail - 37798, 30030, box_1969@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

 /Благов В.В./

Договор ☒ - первичный, ☐ - перезаключение Договора №: 54085/776/50004/24

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

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

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0520, 951-5160, 951-5658;
эл. почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

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

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

Благова Владимира Викторовича

о том, что Благов Владимир Викторович
является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
и (не) включен в реестр оценщиков 14 января 2008 года
за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров

Диплом является государственном документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 778



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан

Благодару Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 г. по 31 мая 2002 г.
прошел(а) профессиональную подготовку и (или) переподготовку
с целью повышения квалификации и повышения
готовности руководящих кадров (МПК МНХ РСЧ)
по программе "Профессиональная оценка и
экспертная оценка и пров ответственности"
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственным аттестационным комитетом от 10.06.2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Благодару

(подпись)

Благодару Викторовичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-
сти предприятия (бизнеса)



Исполн. Н.И. Новикова от 2002

М.П. Регистрации

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

522401469834

Документ о квалифікації

Регистрационный номер
132

Город
Нижний Новгород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

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

**Итоговая работа на тему:
не предусмотрено**



А.О. Грузинский
И.В. Ежовская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Документы для расчетов)

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2026, поступившего на рассмотрение 14.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок					Всего листов выписки: 4
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3			
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65832789					
Кадастровый номер:		52:55:0070010:1091			
Номер кадастрового квартала:		52:55:0070010			
Дата присвоения кадастрового номера:		23.03.2026			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Дивеевский, село Яковлевка, улица Садовая, земельный участок 44			
Площадь, м2:		1350 +/- 13			
Кадастровая стоимость, руб:		594877.5			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		52:55:0070010:1061			
Категория земель:		Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:		Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Кукин Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "" Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 839971481847999686552191848001978443

Идентификатор: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР

Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65832789			
Кадастровый номер: 52:55:0070010:1091			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0070010:1091-52/158/2026-1 18.04.2026 11:57:38
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 возложении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65832789				
Кадастровый номер:		52:55:0070010:1091		
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	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
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65832789			
Кадастровый номер: 52:55:0070010:1091			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83907148104707090055219104000179443
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСРЕЕСТР
Действителен с 28.12.2025 по 18.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

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 13.05.2026, поступившего на рассмотрение 14.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65809975			
Кадастровый номер: 52:55:0070010:1061			
Номер кадастрового квартала: 52:55:0070010			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.07.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, м.о. Диневский, с Яковлевка, ул Садовая, д. 44			
Площадь, м2: 54			
Назначение: Жилой дом			
Наименование: Жилой дом			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1985			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 928465,74			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 52:55:0070010:1091			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			

Документ подписан Электронной подписью
Сертификат: 8390714810479968055219104000187443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65809975			
Кадастровый номер: 52:55:0070010:1061			
Получатель выписки: Кучин Сергей Александрович, действующий(ая) на основании документа "" Администрация Дзержевского муниципального округа Нижегородской области			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65809975			
Кадастровый номер: 52:55:0070010:1061			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0070010:1061-52/151/2023-1 19.07.2023 10:35:09
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 возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8390714810479968055219104000187443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ГРАЖДАНСКАЯ КОМПАНИЯ
РОССТАНДАРТ
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65809975			
Кадастровый номер: 52:55:0070010:1061			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600			
Условные обозначения:			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 890714810470908055219104000179443
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 28.12.2025 по 18.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Аналог 2

https://www.avito.ru/sarov/zemelnye_uchastki/uchastok_315_sot_izhs_4294258912?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTTVNcmglT2RkTEdkY2FiJt9VaO_Tj8AAAAA

Avito

Мобильное приложение

Поиск по объявлению

Найти

Саров

Участок 31,5 сот. (ИЖС)

Добавить изображение

Сравнить



Об участке

Площадь: 31,5 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Нижегородская обл., Дзержинский муниципальный округ, с. Васюковское



Описание

Продам участок 31,52 сот. в с. Васюковское, Дзержинского района.
- Участок находится в экологически чистом районе, в окружении природы.
- Участок идеально подходит для строительства жилого дома или дачи.
- Есть возможность подведения коммуникаций (газ, вода, электричество).
- Все документы на участок в порядке, готовность к сделке.

№ 4294258912, 16 мкс в 11-43, 398 просмотров (10 за сегодня)

Пополнить

1 200 000 Р

38 025,7 за сотку

Выкупить от 21 946 81 руб.

Посмотреть фото

Показать телефон

4 000 000 руб.

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Зарегистрируйся

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



Еврокубы

Еврокубы-новый и б/у

Подробнее

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Отчет об оценке 010626/02 от 01 июня 2026г.

Стр.63

Аналог 3

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_3104504689?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh0bGZlbnV5aXR5IjE0IjEzOjE2OjE0OTTVNmcmg1T2RkTEdkY2F1IjE5VaO_Tj8AAAA

Avito

Поиск по объявлениям

Выход

Главная · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Продажа (ИЖС)

Участок 40 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

1 000 000 Р

25 000 Р за сотку

Выплату от 30 000 ₽ в мес.

Посмотреть ипотеку

Показать телефон

Василий 40 лет

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 40 сот

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Новгородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Веселовка

Скрыть карту

В Яндекс.Справочнике Яндекс Карты

Описание

Земля под ИЖС, земли ХОРОШАЯ чистая. Домик стоит старый 1817! На фото вид с огорода на церковь.

17.11.2024 15:08 · 1162 просмотра (11 человек)

Пожалуйста

Квартиры в Краснодаре 30-81 м2

Первый этаж от 223 521 Р. Смотрите каталог.

Подробнее

Подарок скоро исчезнет

Получите подарок от verified продавца

Подробнее

Отчет об оценке 010626/02 от 01 июня 2026г.

Стр.64

Аналог 4

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_8087372466?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbnR5aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTTVNcmg1T2RkTEdkY2FIIjt9VaO_Tj8AAAA

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Свое

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Участки > Поселковый (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить



Всего фото 14 шт.



550 000 Р

27 900 Р в месяц
Выкупка от 79,2% ИЖС.
[Посмотреть расчет](#)

Показать телефон
800 300 00 00

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Рассчитать ипотеку

Зарезервировать

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продвиж

Об участке

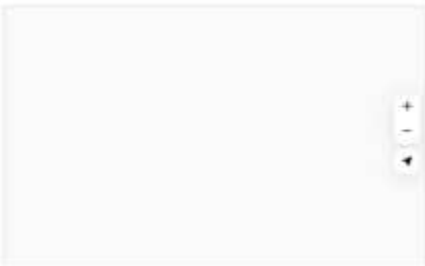
Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Яковлевка

[Скачать карту](#)



Описание

Продается участок земли, 20 соток в с. Яковлевка, Дивеевского района, село находится в 5 км от Дивеево. Родом есть лес, с/кв.

ИП 8007372466 - 30 апреля 15:00 | 179 просмотров | 115 лайков | [Пожаловаться](#)

Отчет об оценке 010626/02 от 01 июня 2026г.

Стр.65

Аналог 1

[Все категории](#)

[Найти](#)
[Сервис](#)

Главная / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дом

Дом 46 м² на участке 45 сот.

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

Особенности

+ Центр, инфраструктура
+ Баня
+ Асфальт дороги
+ Терраса

+ Газ по границе
+ Остаток земли
+ Парковка

О доме

Общая информация: - Эксплуатация: кооператив - Площадь дома: 46 м² - Площадь участка: 45 сот. - Этажей в доме: 1 - Для отдыха: баня или сауна - Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) - Материал стен: брус - Терраса или веранда: есть - Санузел: на улице - Ремонт: требует ремонта - Зона приватности: есть	Отопление: none Водоснабжение: центральное Газ: по границе участка Канализация: нет Интернет и ТВ: телевидение Парковка: парковочное место Транспортные возможности: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа Расстояние до центра города: 10 км
--	---

Расположение

Новгородская обл., Дзельевский муниципальный округ, с. Кремёнка, Ногорная ул., 13

[Скрыть карту](#)

Описание

Большой одноэтажный дом. Рядом есть участок с баней, вибриром и гаражом. Относительно недавно появился подрабанный к участку дома газ и асфальт на дороге. Внутри дома есть окна. Если вы заинтересовались, то можете написать в личные сообщения или позвонить. Я являюсь владельцем, но дам ей личный номер. Цена договорная

№ 7770289745 - объявление в DB 55 - 14x2 проспекты (+2 фотокарт) | [Показать все](#)

2 000 000 Р

43 479 Р за м²
В ипотеку от 22 589 Р в мес.
[Рассчитать сумму](#)

Без комиссии

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Запрашивать можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Данные подтверждены

[Подписаться на продажи](#)

2 000 000 Р

43 479 Р за м²
В ипотеку от 22 589 Р в мес.
[Рассчитать сумму](#)

Без комиссии

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Запрашивать можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Данные подтверждены

[Подписаться на продажи](#)

Avito Реклама

Найдём клиентов, готовых к покупке

В кабинет

https://www.avito.ru/diveevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_108_sot._3280572222?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCWmhFWU5ubG9PV1U3UUZDIjt9TrvC0z8AAAAA

Отчет об оценке 010626/02 от 01 июня 2026г.

https://www.avito.ru/diveevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_9_sot.188631824?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCWmhFWU5ubG9PV1U3UUZDIjt9TrvC0z8AAAA

[Все категории](#)

[Выход](#)

[Главная](#) / [Недвижимость](#) / [Дом с участком](#) / [Купить](#) / [Дом](#)

Дом 30 м² на участке 9 сот.

[добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)

Особенности

Центр водоснабжения
Терраса
Газопровод
Септик

О доме

Количество комнат: 1	Санузел: на улице
Площадь дома: 30 м²	Ремонт: косметический
Площадь участка: 9 сот.	Электричество: есть
Этажей в доме: 1	Отопление: печь
Категория земли: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Водоснабжение: центральное
Год постройки: 1960	Где по границе участка
Материал стен: бревно	Коммуникации: септик
Терраса или веранда: есть	Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Нижегородская обл., Дивеевский муниципальный округ, с. Яковлевка, Лесная ул., 20

[Скрыть карту*](#)

Описание

Дом с участком 9 сот. в с. Яковлевка (5 км) от Дивеево по трассе к источнику прп. Серафима. Дом на возвышенности, тихое место, вода, слух, печь. Рядом лес, озеро. Село газифицировано, есть Церковь.

MP 188671823 - 16 млн в 22-00 - 10025 просмотров (+4 сегодня)

[Примечания](#)

1 100 000 Р

36 667 Р за м²
В ипотеку от 12 475 Р в мес.
[Рассчитать ипотеку](#)

Без комиссии

[Написать сообщение](#)
Отправить в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь:
Частное лицо

Эквалайз

[Подписаться на продавца](#)

Пользователь:
Частное лицо

Эквалайз

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь:
Частное лицо

Эквалайз

[Подписаться на продавца](#)

Найдём клиентов, готовых к покупке

[В кабинет](#)

Начать работу

https://www.avito.ru/diveevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_78_m_na_uchastke_8_sot._7913892473?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbnR5aXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCWmhFWU5ubG9PV1U3UUZDIjt9TrvC0z8AAAA

Отчет об оценке 010626/02 от 01 июня 2026г.