

№24794

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛ., СОКОЛЬСКИЙ Р-Н, Д. НИКОЛЬСКОЕ,
УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 52

ДАТА ОЦЕНКИ «24» АВГУСТА 2023 Г.

Цель оценки: для совершения сделки купли-продажи



Нижний Новгород | 2023

ПЦФКО

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО
КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ

Почтовый адрес:

603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21

Тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89

e-mail: info@pcfko.ru, Сайт: www.pcfko.ru

**Обществу с ограниченной
ответственностью «СТОКРАТ»**

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору на проведение оценки №715/ОН-2023 от «20» июля 2023 г. произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52.

Оценка произведена по состоянию на «24» августа 2023 г. Цель оценки – для совершения сделки купли-продажи.

Развернутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №24794 от «25» августа 2023 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №24794 от «25» августа 2023 г. выполнен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, методическими рекомендациями по оценке, разработанными в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренными советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, стандартами и правилами оценочной деятельности, а также Федеральных стандартов оценки:

- I, II, III, IV, V, VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №№200, 298 от 14.04.2022;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014;
- Иными нормативными правовыми актами РФ в области оценочной деятельности.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 2022 (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г., протокол № 28-С).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52 на «24» августа 2023 г. после округления составляет¹:

¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	253 000
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	1 010 000
Итого		1 263 000

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики РОО мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:



Яковлев Д. А.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

Утверждаю:
Генеральный
директор

/Яковлев Д.А./



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №24794

недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское,
ул. Центральная, 52

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Адрес Исполнителя:	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Дата оценки:	«24» августа 2023 г.
Дата составления Отчета:	«25» августа 2023 г.
Место составления Отчета:	г. Нижний Новгород
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ»
Оценщик:	Смирнова Раиса Васильевна

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике	10
1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости	11
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения	13
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2. Описание имущественных прав	14
2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки	17
2.4. Характеристика объекта капитального строительства, входящего в состав объекта оценки	20
2.5. Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки	21
2.6. Данные бухгалтерского учета объекта оценки	23
2.7. Местоположение объекта оценки	23
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
3.1. Анализ земельных участков как условно-свободных	29
3.2. Анализ земельного участка с улучшениями	33
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки	35
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	38
4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости	38
4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы	40
4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки	41
4.6. Анализ рынка земельных участков	47
5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	52
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	54
6.1. Методика оценки	54
6.2. Процесс оценки	57
6.3. Процесс оценки земельного участка	67
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	79
9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	84
Шкала экспертных оценок для определения физического износа	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	85
Фотоматериалы	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	87
Материалы сети Интернет	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	113
Материалы справочной литературы	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	125
Копии документов, используемых для проведения оценки	125

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объекты недвижимости: нежилое здание и земельный участок. Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, приведен в таблице 1. Объект оценки №1 составных частей не имеет. Объект оценки №2 имеет одну составную часть общей площадью 2 444 кв. м, выделенную по причине установления водоохранной зоны р. Мича на территории д. Никольское Сокольского р-на Нижегородской области ² . Более подробные сведения об объектах оценки приведены в Разделе 2 Отчета об оценке.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №715/ОН-2023 от «20» июля 2023 г.
Порядковый номер отчета об оценке	24794
Дата составления отчета об оценке	«25» августа 2023 г.
Дата оценки	«24» августа 2023 г.
Дата осмотра объекта оценки	«24» августа 2023 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Балансовая стоимость объектов оценки	Информация о балансовой стоимости объектов оценки отсутствует, поскольку юридическое лицо – собственник объектов на момент оценки ликвидировано.
Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице 2.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости каждого из объектов, входящих в состав объекта оценки, приведены в таблице 3.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с целью – для совершения сделки купли-продажи. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

Перечень оцениваемых объектов недвижимого имущества

Таблица 1

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	52:07:1000015:251	165,3
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	52:07:1000015:218	3 460,2

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке³

Таблица 2

Наименование объекта оценки	Затратный подход с НДС, руб.	Сравнительный подход с НДС, руб.	Доходный подход с НДС, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52.	Не применялся	1 263 287	Не применялся

² Здесь и далее по Отчету нумерация объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, соответствует нумерации, приведенной в таблице 1.

³ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

Итоговая величина стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки³

Таблица 3

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость с НДС округл., руб.
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	253 000
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	1 010 000
	Итого	1 263 000

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52, в составе следующих объектов:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Гараж кад. №52:07:1000015:251, общей площадью 165,3 кв. м; 2. Земельный участок кад. №52:07:1000015:218, общей площадью 3 460,2 кв. м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: – Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; – Технический паспорт; – Прочие документы, предоставленные Заказчиком/ представителем Заказчика для проведения оценки.
Права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав, учитываемые при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения), учитываемые при оценке объекта оценки, отсутствуют.
Цель оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для совершения сделки купли-продажи. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Сторон, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование объекта	Наиболее эффективное использование
Дата оценки	«24» августа 2023 г.
Сроки проведения оценки	4 рабочих дня со дня оплаты аванса и предоставления необходимой информации
Ограничения оценки	Ограничения оценки отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиками необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются заказчиком в печатном виде либо в виде электронных документов, в течение срока, не превышающего сроки проведения оценки. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/ числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</p>	<ul style="list-style-type: none">- В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав.- Оценка проводится без учета долговых обязательств в отношении объекта оценки или его частей.- В обязанности Оценщика не входит обмер земельного участка, зданий и сооружений, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величины физического износа элементов конструкции, Оценщик должен использовать технический паспорт и другую информацию, представленную Заказчиком/представителем Заказчика и результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.- Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
--	---

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель ⁴	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Юридический адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
Почтовый адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
ОГРН Исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/2263548652 от 20.10.2022 г. Выдан страховым акционерным обществом «РЕСО-Гарантия», период действия с 13.11.2022 г. по 12.11.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Руководитель проекта, оценщик	
Руководитель проекта в части недвижимого имущества, оценщик	Смирнова Раиса Васильевна. Оценщик 1 категории. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 629547. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 26.02.2005 г. Сертифицированный оценщик недвижимости. Сертификат №00406 выдан в соответствии с решением Совета Ассоциации "Русское общество оценщиков" от 18.09.2020, протокол №09. Действителен до 21.09.2025 г. Трудовой договор с Исполнителем № 54 дополнительное соглашение №1 от 23.03.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №019984-1 (направление: оценка недвижимости), выдан ФБУ «ФРЦ». Срок действия с 31.05.2021 г. по 31.05.2024 г.
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (регистрационный номер 001491 от 14.11.2007 г.). Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-542-002027/23 от 09.01.2023 г. выдан ПАО «Ингосстрах», срок действия: 01.02.2023 г. по 31.01.2024 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Контактный телефон	8 (831) 282-47-08
Местонахождение оценщика	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Адрес электронной почты	smirnova@pcfko.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалисты	Байбаев Максим Вячеславович. Помощник оценщика. Диплом о высшем образовании №105204 0037617 выдан ННГУ им. Н.И. Лобачевского 09.07.2021 г. Степень участия: расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, оформление результатов оценки. Стаж работы в оценочной деятельности с 2021 г.
Заказчик	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ»
Реквизиты Заказчика	Сокращенное наименование: ООО «СТОКРАТ». ИНН: 5261065114, КПП: 526001001. ОГРН: 1085261003684 от 24.07.2008 г. Адрес юр. лица: 603005, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 1, пом. ПЗ. Дата прекращения деятельности: 27.01.2022 г.

⁴ Исполнитель – это юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для совершения сделки купли-продажи. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик и/или его представители, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком/ представителем Заказчика. Оценщик не производил обмер земельного участка, помещений, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком/ представителем Заказчика.

Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком/ представителем Заказчика документации.
5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком/ представителем Заказчика и результаты визуального осмотра. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование зданий, сооружений и движимого имущества. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
7. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества для предполагаемого использования результатов оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика, его представители согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.
11. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Для удобства восприятия Оценщик оставляет за собой право отражать промежуточные результаты в Отчете округленно.
12. Настоящий Отчет выполнен с указанной в п. 1.2 целью и предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком и/или его представителями в случае какого-либо другого использования. Оценщик не принимает также юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете, или в случае какого-либо другого использования.
13. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Специальные допущения и ограничительные условия отсутствуют.

Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика и/или его представителя или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий

1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1 «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Поскольку Федеральные стандарты оценки I-VI [3-8] являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- I, II, III, IV, V, VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №№200, 298 от 14.04.2022;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 [9].

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России в настоящий момент отсутствуют.

Также, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 2022 (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г., протокол № 28-С). [11].

1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Согласование Задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (подписание Задания в составе договора на оценку).
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик использовал результаты осмотра, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком/ представителем Заказчика:

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Перечень документов
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	– Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-193944339 от 24.08.2023 г. – Решение арбитражного суда Нижегородской области от 08.06.2023 г. по делу №А43-24074/2022 – Технический паспорт от 18.05.2007 г.
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	– Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-193943593 от 24.08.2023 г. – Решение арбитражного суда Нижегородской области от 08.06.2023 г. по делу №А43-24074/2022
3	Прочие документы, предоставленные для проведения оценки	– Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2023-152506140 от 03.07.2023 г. – Выписки из ЕГРН по объектам оценки на 12.07.2023 г. – Выписка из ЕГРЮЛ №ЮЭ9965-23-118275861 от 24.08.2023 г.

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

2.2. Описание имущественных прав

Согласно предоставленным правоподтверждающим документам, оцениваемое недвижимое имущество на дату оценки находится в собственности юридического лица – ООО «СТОКРАТ» (Заказчик).

По данным выписки из ЕГРЮЛ от 24.08.2023 г., а также данным решения арбитражного суда Нижегородской области от 08.06.2023 г. по делу №А43-24074/2022 (далее по отчету – решение АС НО от 08.06.2023 г.; см. Приложение 5), ООО «СТОКРАТ» (Заказчик) было ликвидировано (исключено из ЕГРЮЛ) «27» января 2022 года на основании п. 2 ст. 21.1 ФЗ РФ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»: ООО «СТОКРАТ» имело все признаки недействующего юридического лица вследствие чего и было исключено из ЕГРЮЛ [2].

Также, исходя из данных решения АС НО от 08.06.2023 г., ранее («01» июня 2016 г.) между правомерным на то физическим лицом (продавцом) и Заказчиком (покупателем) был заключен договор купли-продажи объектов оценки №№1,2; одно из условий договора – залог в пользу продавца для обеспечения оплаты по договору покупателем. Позднее, ООО «Консалтинговая группа М.И.Р.» (ИНН: 5260271844), опираясь на ранее заключенные с указанным продавцом договоры уступки прав требования, обратилось в арбитражный суд Нижегородской области с заявлением о распределении обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица (объекты оценки №№1,2). Арбитражный суд

Нижегородской области удовлетворил указанное заявление, зафиксировал правомерность и обязательность удовлетворения требований ООО «Консалтинговая группа М.И.Р.» и назначил процедуру распределения обнаруженного имущества. Оценка объектов недвижимости №№1,2 осуществляется как следствие назначения указанной процедуры распределения.

Реквизиты собственника объектов, входящих в состав объекта оценки, на дату оценки представлены в следующей таблице:

Реквизиты собственника объекта оценки на дату оценки

Таблица 5

Полное наименование	Обществу с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ»
Сокращенное наименование	ООО «СТОКРАТ»
ОГРН	1085261003684
Дата регистрации	24.07.2008 г.
Дата прекращения деятельности	27.01.2022 г.

Информация об имущественных правах на объекты, входящие в состав объекта оценки, с указанием реквизитов правоудостоверяющих документов представлена в таблице 6.

Описание имущественных прав объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки

Таблица 6

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Вид права	Обладатель указанных прав	Реквизиты правоудостоверяющего/правоустанавливающего документа
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	Собственность	ООО «СТОКРАТ» (ИНН: 5261065114)	– Решение арбитражного суда Нижегородской области от 08.06.2023 г. по делу №А43-24074/2022. – Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-193944339 от 24.08.2023 г.
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	Собственность	ООО «СТОКРАТ» (ИНН: 5261065114)	– Решение арбитражного суда Нижегородской области от 08.06.2023 г. по делу №А43-24074/2022. – Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-193943593 от 24.08.2023 г.

Зарегистрированные ограничения (обременения) имущественных прав на объект оценки (по всем объектам, входящим в состав объекта оценки) представлены в таблице ниже⁵.

⁵ Источник информации - данные Заказчика/ его представителя и Выписки из ЕГРН (см. Приложение 5)

Описание зарегистрированных ограничений (обременений) по объектам оценки⁵

Таблица 7

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Вид ограничения (обременения)	Основание установления ограничения (обременения)	Срок, на который установлено ограничение (обременение)	Площадь, на которую установлено ограничение (обременение), кв. м	Дополнительная информация
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	Запрещение регистрации от 02.06.2021 г.	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 115918072/5205, выдан 31.05.2021 г.	Не установлен	Весь объект	Ограничение (обременение) установлено Нижегородским РОСП г. Нижнего Новгорода УФССП по Нижегородской области
		Запрещение регистрации от 07.07.2020 г.	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 105388960/5205, выдан 03.07.2020 г.	Не установлен	Весь объект	Ограничение (обременение) установлено Нижегородским РОСП г. Нижнего Новгорода УФССП по Нижегородской области
		Ипотека	- Договор уступки права требования №2 от 17.07.2017 г.; - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.06.2016 г.	с 24.06.2016 г. до полного исполнения обязательств по договору	Весь объект	Ограничение (обременение) установлено в пользу ООО «Консалтинговая группа "М.И.Р.»» (ИНН: 5260271844)
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	Запрещение регистрации от 02.06.2021 г.	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 115918072/5205, выдан 31.05.2021 г.	Не установлен	Весь объект	Ограничение (обременение) установлено Нижегородским РОСП г. Нижнего Новгорода УФССП по Нижегородской области
		Запрещение регистрации от 07.07.2020 г.	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 105388960/5205, выдан 03.07.2020 г.	Не установлен	Весь объект	Ограничение (обременение) установлено Нижегородским РОСП г. Нижнего Новгорода УФССП по Нижегородской области
		Ипотека	- Договор уступки права требования №2 от 17.07.2017 г.; - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.06.2016 г.	с 24.06.2016 г. до полного исполнения обязательств по договору	Весь объект	Ограничение (обременение) установлено в пользу ООО «Консалтинговая группа "М.И.Р.»» (ИНН: 5260271844)
		Ограничения вследствие установления водоохранной зоны	Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» от 10.01.2009 №17	Не установлен	2 444	Наименование: водоохранная зона р. Мича на территории д. Никольское Сокольского р-на Нижегородской области. Реестровый номер границы: 52:07-6.42.

Так, исходя из оснований проведения оценки объектов недвижимости №№1,2 (процедура распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица) и предполагаемого использования результатов, оценка проводится для полных прав собственности на объекты оценки №№1,2 и без учета описанных ограничений (обременений) в виде запрещения регистрации и ипотеки. Ограничения, возникшие вследствие установления водоохранной зоны, принимаются к учету в рамках проводимой оценки.

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемый объект оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки

В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52.

Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, представлен в следующей таблице:

Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки

Таблица 8

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	52:07:1000015:251	165,3
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	52:07:1000015:218	3 460,2

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой совокупность земельного участка и расположенного на данном участке объекта капитального строительства (нежилого здания).

Объект оценки с кадастровым номером №52:07:1000015:251 и общей площадью 165,3 кв. м (объект оценки №1) представляет собой капитальное (кирпичное) одноэтажное неотапливаемое здание гаража. На момент оценки данный объект фактически не используется.

Здание было построено в 1964 г., имеет прямоугольную конфигурацию в плане, планировка внутренних помещений здания – блочная, имеются пригодные для легкового автотранспорта заезды. Объект разделен на две литеры – лит. А и лит. А1, общая этажность здания – один надземный этаж, капитальность – капитальное (кирпичное). Площадь здания выделена исключительно под ведение гаражной/ складской деятельности.

Общая планировка объекта оценки №1 представлена на рисунке ниже⁶.

⁶ Источник: данные технического паспорта по объекту оценки №1 (см. Приложение 5)

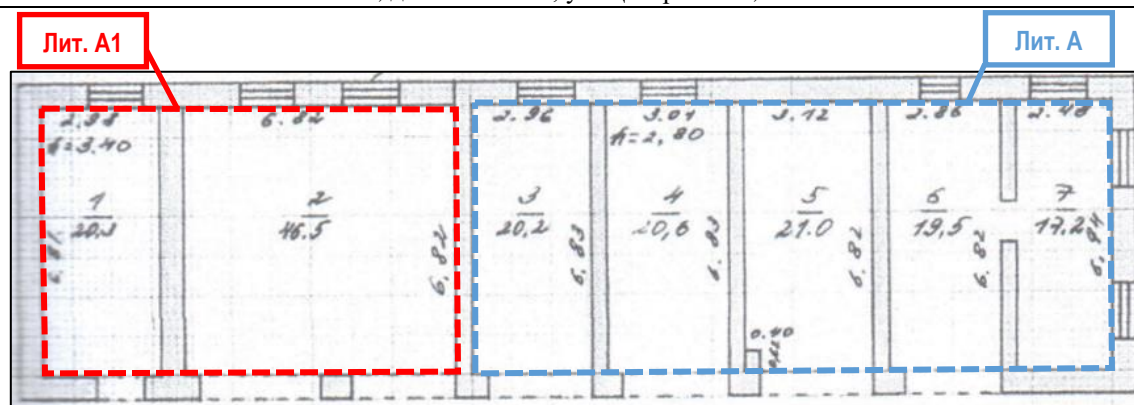


Рис. 1. Планировка объекта оценки^б.

Общее физическое состояние объекта по результатам осмотра можно отнести к категории «Плохое»: кровля и перекрытия частично разрушены (имеются проломы), стены и перегородки имеют трещины, выбоины, сколы, оконные/дверные проемы требуют ремонта или отсутствуют как таковые; отделка внутренних помещений – отсутствует (см. Приложение 2). Объект оценки обеспечен электроснабжением; прочие коммуникации отсутствуют.

Объект оценки №1 расположен на земельном участке с кадастровым номером №52:07:1000015:218 и общей площадью 3 460,2 кв. м (объект оценки №2). Указанный земельный участок относится к категории земель «Земли населенных пунктов», имеет вид разрешенного использования – «Земельные участки других объектов для хранения автомобилей». На оцениваемом участке расположен объект оценки №1 (нежилое здание); иные улучшения на объекте оценки №2 отсутствуют. Территория оцениваемого участка не огорожена, заезд на территорию – свободный, подъезд к территории осуществляется со стороны ул. Центральная д. Никольское. Ж/д пути к участку не подведены, рядом не расположены.

Объект оценки расположен в зоне индивидуальной жилой застройки (д. Никольское), локация расположения – внутриквартальная: объект расположен вблизи ул. Центральная д. Никольское, однако, данная автодорога фактически является тупиковым ответвлением автомагистрали 22К-0014 «Мошкино-Сокольское». Подъездной путь к объекту оценки находится в удовлетворительном состоянии: подъезд осуществляется по асфальтированной дороге, непосредственно с ул. Центральная д. Никольское. Ближайшая остановка общественного транспорта (ост. «Никольское») удалена относительно объекта оценки на 350 м.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальными жилыми домами д. Никольское, лесостепными массивами. Таким образом, общая транспортная доступность объекта оценки может быть охарактеризована, как «слабо удовлетворительная»: подъездные пути имеются и находятся в удовлетворительном состоянии, местоположение объекта сопряжено с низким уровнем автомобильного/ пешеходного потоков.

Учитывая окружение объекта оценки, а также «слабо удовлетворительную» транспортную доступность, местоположение объекта оценки характеризуется крайне низким уровнем деловой активности.

Схема расположения объекта оценки приведена на рисунке ниже.



Рис. 2. Схема взаимного расположения объектов, входящих в состав объекта оценки⁷.

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект оценки №1 (нежилое здание) фактически не используется, на территории объекта оценки №2 расположено указанное нежилое здание гаража (объект оценки №1); иные улучшения на территории объекта оценки №2 отсутствуют.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно данным портала СтатРиелт, сроки ликвидности для гаражей по состоянию на июль 2023 года находятся в диапазоне от 5 до 17 месяцев, в среднем для составляя 9 месяцев⁸.

Учитывая характеристики рассматриваемого объекта капитального строительства (площадь, местоположение, физическое состояние), срок ликвидности объекта оценки определяется Оценщиком как средний и ориентировочно составляет 9 месяцев.

Также, согласно данным портала «СтатРиэлт», по состоянию на июль 2023 г. срок ликвидности, продажи, экспозиции для земель населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры, находится в диапазоне от 6 до 26 месяцев, в среднем составляя 14 месяцев⁹.

По мнению Оценщика, ликвидность оцениваемого земельного участка может быть охарактеризована как средняя, срок экспозиции составляет 14 месяцев.

ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проведен «24» августа 2023 г. в светлое время суток при естественном освещении без использования контрольно-измерительного оборудования.

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объекте оценки приведены в таблице ниже, а также в Приложении 2.

⁷ Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>, 2023 г.

⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.



2.4. Характеристика объекта капитального строительства, входящего в состав объекта оценки

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

В состав объекта оценки входит одно капитальное (кирпичное) неотапливаемое одноэтажное здание гаража (объект оценки №1). Общая площадь оцениваемого улучшения - 165,3 кв. м. Объект разделен на две литеры – лит. А и лит. А1.

Информация о технических характеристиках здания приводятся в таблице 9. Информация приводится согласно технической документации и результатам осмотра.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

Основные технические параметры объекта капитального строительства

Таблица 9

Наименование объекта оценки		Здание гаража
Назначение объекта оценки		Производственное
Год постройки		1964 г.
Количество этажей		1
Размеры		
Общая площадь, кв. м	Лит. А	66,8
	Лит. А1	98,5
	Весь объект	165,3
Площадь застройки, кв. м	Лит. А	129,2
	Лит. А1	89,3
	Весь объект	218,5
Объем, куб. м	Лит. А	478,0
	Лит. А1	277,0
	Весь объект	755,0

Наименование	Характеристика конструктивных элементов		Физическое состояние
	Исполнение (материалы)		
	лит. А	лит. А1	
Фундамент	кирпичный ленточный	кирпичный ленточный	Нет возможности визуального осмотра
Стены	кирпичные	кирпичные	Требуется капитальный ремонт
Перегородки	кирпичные	кирпичные	Требуется капитальный ремонт
Перекрытия	деревянное	ж/б плиты	Требуется капитальный ремонт
Кровля	шифер	шифер	Требуется капитальный ремонт
Полы	бетонные	бетонные	Требуется капитальный ремонт
Окна	деревянные	деревянные	Требуется капитальный ремонт
Двери	деревянные	деревянные	Требуется капитальный ремонт
Отделка наружная	расшивка швов	б/ отд.	Требуется капитальный ремонт
Отделка внутренняя	штукатурка	б/ отд.	Требуется капитальный ремонт
Внутренние инженерные системы	Электроснабжение		Требуется ремонт

Данные кадастрового учета объекта капитального строительства представлены в таблице 10.

Данные кадастрового учета объекта оценки

Таблица 10

Характеристика	Значение ¹⁰
Кадастровый номер:	52:07:1000015:251
Дата постановки на кадастровый учет:	17.01.2011 г.
Площадь, кв. м	165,3
Кадастровая стоимость, руб.	386 856,55
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	2 340,33
Адрес (местоположение):	Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52
Тип:	Нежилое здание
Наименование:	Гараж
Количество этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал стен:	Кирпичные
Год завершения строительства:	1964 г.
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:07:1000015:218

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ФИЗИЧЕСКОМ ИЗНОСЕ ОБЪЕКТА

В целом физическое состояние оцениваемого здания охарактеризовано Оценщиком по результатам осмотра как «Плохое», что соответствует диапазону физического износа от 61 до 80% согласно данным Шкалы экспертных оценок физического состояния, приведенной в Приложении 1. Учитывая год постройки здания (1964 г.), а также результаты проведенного осмотра, в качестве физического износа Оценщик принимает максимальное значение указанного интервала величины физического износа - 80%.

2.5. Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В состав объекта оценки входит один земельный участок с кадастровым номером №52:07:1000015:218 и общей площадью 3 460,2 кв. м (объект оценки №2). Территория оцениваемого участка не огорожена, заезд на территорию – свободный, подъезд к территории осуществляется со стороны ул. Центральная д. Никольское (второстепенное тупиковое ответвление автомагистрали 22К-0014 «Мошкино-Сокольское»).

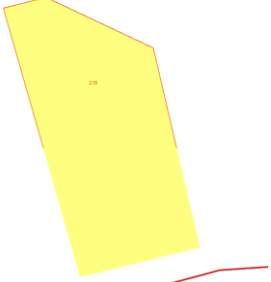
¹⁰ Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>, 2023 г.

На территорию земельного участка заведена линия электроснабжения, прочие коммуникации непосредственно на участке отсутствуют.

Информация по оцениваемому земельному участку приведена в таблице 11.

Информация о земельном участке¹¹

Таблица 11

Наименование	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52
Кадастровый номер	52:07:1000015:218
Площадь, кв. м	3 460,20
Дата регистрации участка	11.03.2008 г.
Кадастровая стоимость, руб.	1 373 837,81
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	397,04
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки других объектов для хранения автомобилей
Улучшения	Нежилое здание (гараж) общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251 (объект оценки №1)
Коммуникации	Электроснабжение
Форма участка	Многоугольник
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Рельеф	Ровный
Схема участка	

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

Как указывалось в Разделе 2.2, оцениваемый земельный участок частично (2 444 кв. м от всей площади) входит в границы санитарно-защитной зоны «Зона с особыми условиями использования территории – водоохранная зона водного объекта реки Мича на территории деревни Никольское Сокольского района Нижегородской области; реестровый номер зоны №52:07-6.42 (см. рисунок ниже)¹².

В границах указанной зоны с особыми условиями использования территорий запрещается:

1. Использование сточных вод для удобрения почв;
2. Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. Движение и стоянка транспортных средств, кроме специальных транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Ограничения, возникшие вследствие установления водоохранной зоны, принимаются к учету в рамках проводимой оценки (см. Раздел 3).

¹¹ Источник: результаты осмотра, данные Заказчика, сайт ПКК (<https://pkk.rosreestr.ru/>, 2023 г.).

¹² Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>, 2023 г.

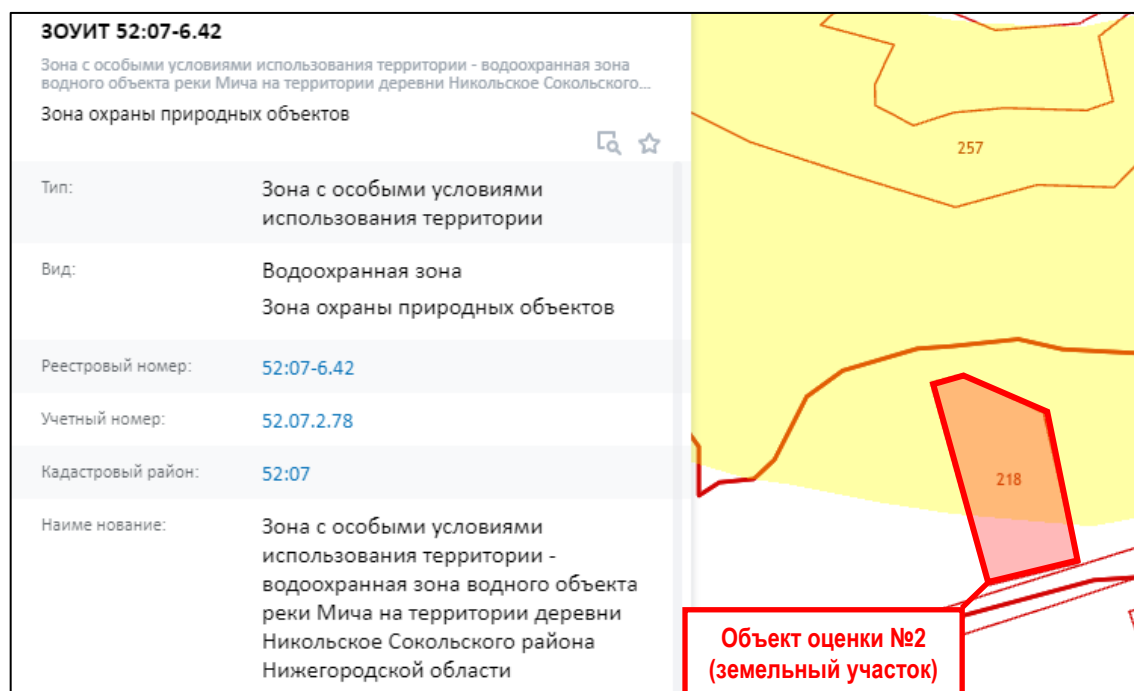


Рис. 3. Фрагмент публичной кадастровой карты с земельным участком, подлежащими оценке¹².

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

2.6. Данные бухгалтерского учета объекта оценки

Данные бухгалтерского учета объектов, входящих в состав объекта оценки, отсутствуют, поскольку юридическое лицо – собственник/ балансодержатель объектов фактически на момент оценки ликвидировано.

2.7. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52.

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ¹³

Нижегородская область – субъект Российской Федерации в центре европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр – Нижний Новгород.

Нижегородская область является одним из крупнейших регионов Центральной России.

Площадь области составляет 76 624 кв. км, протяжённость с юго-запада на северо-восток – более 400 км. Население области – 3 108 918 чел. (данные на 2022 г.).

Нижегородская область граничит: на северо-западе с Костромской областью, на северо-востоке – с Кировской, на востоке – с республиками Марий Эл и Чувашия, на юге – с республикой Мордовия, на юго-западе – с Рязанской областью, на западе – с Владимирской и Ивановской областями.

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации. Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. Уникальный научно-

¹³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородская_область, сайт «Википедия», 2023 г.

технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу.

Нижегородская область является одним из крупнейших промышленных центров РФ, ориентированных на развитие отраслей тяжёлой промышленности.

Особенностью промышленного потенциала Нижегородского региона является развитый машиностроительный комплекс, занимающий около 45% в общем объёме выпускаемой промышленной продукции, и уникальный научно-технический потенциал предприятий оборонно-промышленного комплекса.

Нижегородское машиностроение специализируется на автомобилестроении, которое обеспечивает выпуск более 50% российского производства грузовых автомобилей и около 5% легковых автомобилей.

Среди предприятий оборонно-промышленного комплекса развиты отрасли, представляющие высокие технологии, – предприятия авиастроения, судостроения, радиоэлектроники, автомобильной спецтехники, машиностроения для атомной энергетики.

На рисунке ниже представлена карта Нижегородской области с районом расположения объекта оценки.



Рис. 4. Сокольский р-н на карте Нижегородской области (выделен красным)¹⁴.

¹⁴ Источник: <http://www.tonkino.ru/administrativno-territorialnoe-delenie/>, 2023 г.

К основным отраслям промышленности также относятся чёрная металлургия, пищевая промышленность, электроэнергетика, химия и нефтехимия, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность.

В области выращивают рожь, овёс, ячмень, пшеницу, гречиху, сахарную свёклу, лён-долгунец. Возделывают лук, картофель. Также развито молочно-мясное и молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство. Тепличные комбинаты выращивают около 12 тыс. тонн внесезонной овощной продукции. Собственной мясной продукции в области выращивается недостаточно, мясо импортируется из Аргентины и других стран.

Основу энергетической системы Нижегородской области образуют 6 государственных электростанций и 2 электростанции, входящие в структуру предприятий. В области работают гидроэлектростанции – Горьковская ГЭС (на Волге) и Горьковская ГРЭС (Балахна).

В области существует сеть магистральных трансконтинентальных газопроводов, входящих в систему концерна «Газпром» и обеспечивающих поставку природного газа не только для Нижегородской области и западных областей Российской Федерации, но и на экспорт.

Нижегородская область имеет развитую транспортную систему, представленную различными видами транспорта.

Автомобильные дороги протяжённостью 16 700 км. Основная автомобильная магистраль – Москва – Нижний Новгород – Казань (М7).

Железные дороги протяжённостью 1,2 тыс. км. Основные железнодорожные магистрали: Москва – Нижний Новгород – Киров; Москва – Арзамас – Казань; Нижний Новгород – Пенза; Нижний Новгород – Рузаевка.

Аэропорт, находящийся в 12 км от Нижнего Новгорода, является международным и обслуживает около 30 федеральных и 10 региональных авиалиний.

Протяжённость судоходных водных путей составляет более 1 тыс. км. Судоходные линии проходят по рекам Волга, Ока, Ветлуга и Сура. Основной водной магистралью является Волга – крупнейшая река Европы. После создания каскада ГЭС на ней поддерживаются глубины, необходимые для нормального судоходства. Благодаря Волге, её притоку Оке и системе каналов Нижегородский регион связан водными магистралями со всеми морями, омывающими Европейскую часть России (Балтийским, Белым, Азовским, Чёрным, Каспийским), а также с Москвой, Санкт-Петербургом, Уралом.

В Нижнем Новгороде на Волге имеются грузовой и пассажирский речные порты.

ХАРАКТЕРИСТИКА МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА И НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА¹⁵

Сокольский район — административно-территориальное образование (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район) в составе Нижегородской области России. Население района – 11 059 человек (2021 г.). Площадь района — 1981,44 кв. км. Административный центр – р.п. Сокольское. В рамках организации местного самоуправления в границах района сформирован городской округ Сокольский (с 2004 по 2014 гг. – муниципальный район).

Сокольский район расположен на левом берегу реки Волги на Унженской низменности в лесной зоне. Удаленность от областного центра составляет 104 км (по прямой) и 138 км (по автодороге). Район граничит на севере с Макарьевским районом Костромской области, на юге с Городецким районом Нижегородской области, на востоке с Ковернинским, на западе омывается водами Горьковского водохранилища (граница с Ивановской областью).

Ключевые отрасли экономики Сокольского района Нижегородской области: обрабатывающее производство (деревообработка, швейное производство) и сельское хозяйство. Ключевые предприятия района: АО «Сокольская судостроительная» (судостроение, судоремонт), ООО «Лоймина» (производство обоев), СПК «Заболотновский» (выращивание зерновых

¹⁵ Источник: <http://ru.wikipedia.org/>, <https://sokolskoe.nobl.ru/>, 2023 г.

культур). Всего за 2022 г. доля обрабатывающего производства района составила 80,8% от всего производства, доля сельского хозяйства – 7,3%.

Розничную торговлю района по состоянию на начало 2023 г. осуществляют 18 организаций, из которых 6 крупных и средних предприятий, 12 малых предприятий, а также 71 предприниматель без образования юридического лица.

В городском округе работает 144 магазина, из них 22 специализированных и 122 универсальных. Функционирует ярмарка универсального типа на 390 торговых мест, общей площадью 9026 кв.м.

За 2022 г. оборот розничной торговли в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 745,2 млн. руб., темп роста в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года 109%.

По состоянию на 01.01.2023 г. в районе зарегистрировано 271 субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - СМП), в т.ч. 3 средних предприятий, 59 малых и микропредприятий и 209 индивидуальных предпринимателей, 120 самозанятых граждан. Основные виды деятельности СМП: оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (36% СМП), обрабатывающее производство (14% СМП), сельское и лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (12% СМП), транспорт и хранение (13% СМП). В целях поддержки малого бизнеса с 2010 года действует автономная некоммерческая организация «Сокольский центр бизнеса».

Общеобразовательный комплекс Сокольского района включает в более 10 начальных школ, Сокольский техникум индустрии сервиса и предпринимательства, подростковый клуб, детско-юношескую спортивную школу, дом детского творчества, детский оздоровительный лагерь «Чайка».

В р.п. Сокольском население обслуживают: центр досуга и кино, Сокольский краеведческий музей, физкультурно-оздоровительный комплекс с ледовой ареной, бассейном, спортивным и тренажерным залами, теннисной и бильярдной. Также в районе функционирует центральная районная библиотека им. А.С. Пушкина, центральная районная детская библиотека, порядка 12 сельских библиотек.

Здравоохранение в районе обеспечивается в первую очередь работой ЦРБ р.п. Сокольского. Также в районе функционирует порядка 54 фельдшерско-акушерских пунктов, отделение скорой медицинской помощи.

В Сокольский район, в рамках административно-территориального устройства области, входят 4 административно-территориальных образования, в том числе 1 рабочий поселок (Сокольское) и 3 сельсовета (Волжский, Лойминский, Междуреченский). Всего в районе расположено 243 населенных пункта.

Никольское — деревня в Лойминском сельсовете Сокольского р-на Нижегородской области. Численность населения – 185 человек. Деревня находится на северо-западе Нижегородской области, в пределах Волжско-Ветлужской низменной равнины, в зоне хвойно-широколиственных лесов, на левом берегу реки Мичи, на расстоянии приблизительно 27 километров (по прямой) к юго-востоку от р.п. Сокольского. Представляет собой зону индивидуальной жилой застройки, которая растянута вдоль второстепенного тупикового ответвления автомагистрали 22К-0014 «Мошкино-Сокольское».

Расположение Сокольского района на карте Нижегородской области представлено на следующем рисунке.

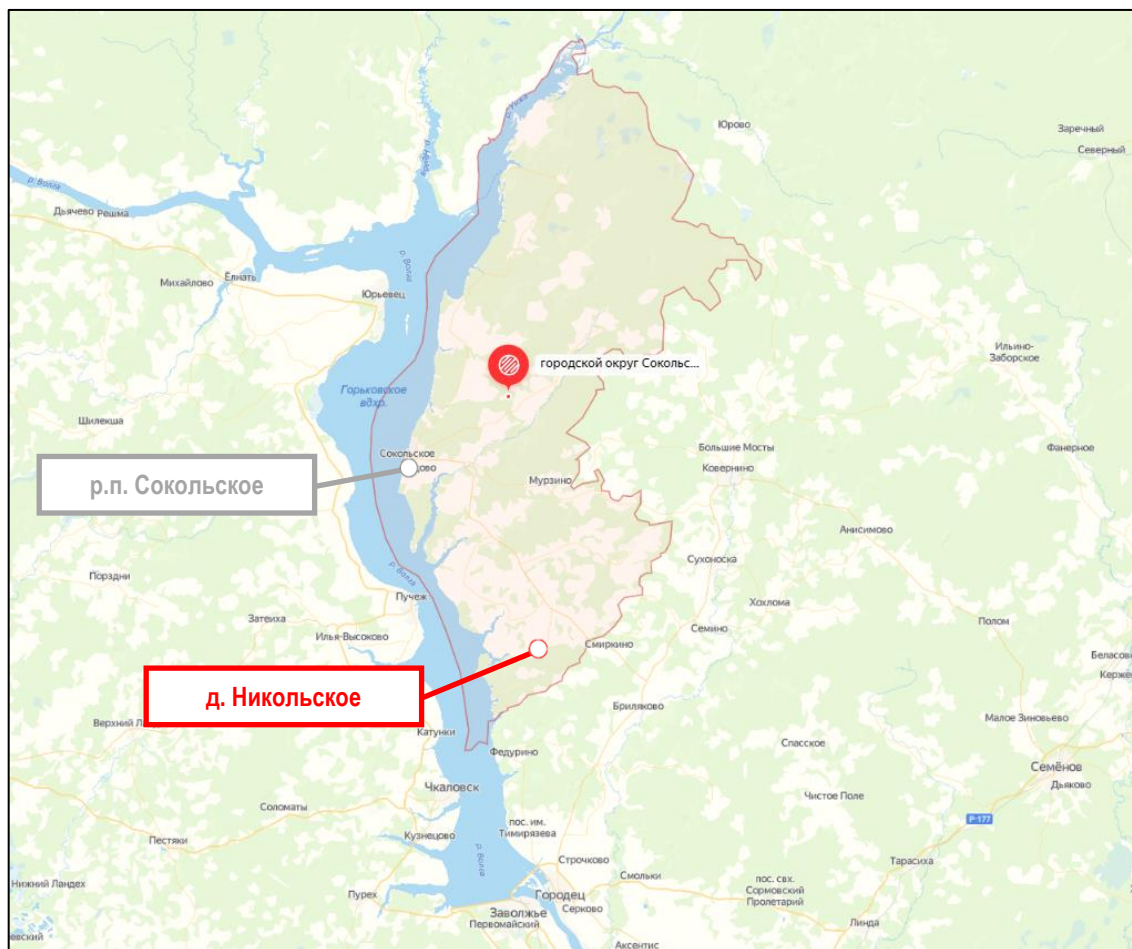


Рис. 5. Местоположение д. Никольское на карте Сокольского района¹⁶.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в зоне индивидуальной жилой застройки (д. Никольское), локация расположения – внутриквартальная: объект расположен вблизи ул. Центральная д. Никольское, однако, данная автодорога фактически является тупиковым ответвлением автомагистрали 22К-0014 «Мошкино-Сокольское». Подъездной путь к объекту оценки находится в удовлетворительном состоянии: подъезд осуществляется по асфальтированной дороге, непосредственно с ул. Центральная д. Никольское. Ближайшая остановка общественного транспорта (ост. «Никольское») удалена относительно объекта оценки на 350 м.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальными жилыми домами д. Никольское, лесостепными массивами. Таким образом, общая транспортная доступность объекта оценки может быть охарактеризована, как «слабо удовлетворительная»: подъездные пути имеются и находятся в удовлетворительном состоянии, местоположение объекта сопряжено с низким уровнем автомобильного/ пешеходного потоков.

Локальное расположение объекта оценки представлено на следующих рисунках:

¹⁶ Источник: <https://yandex.ru/maps>, 2023 г.

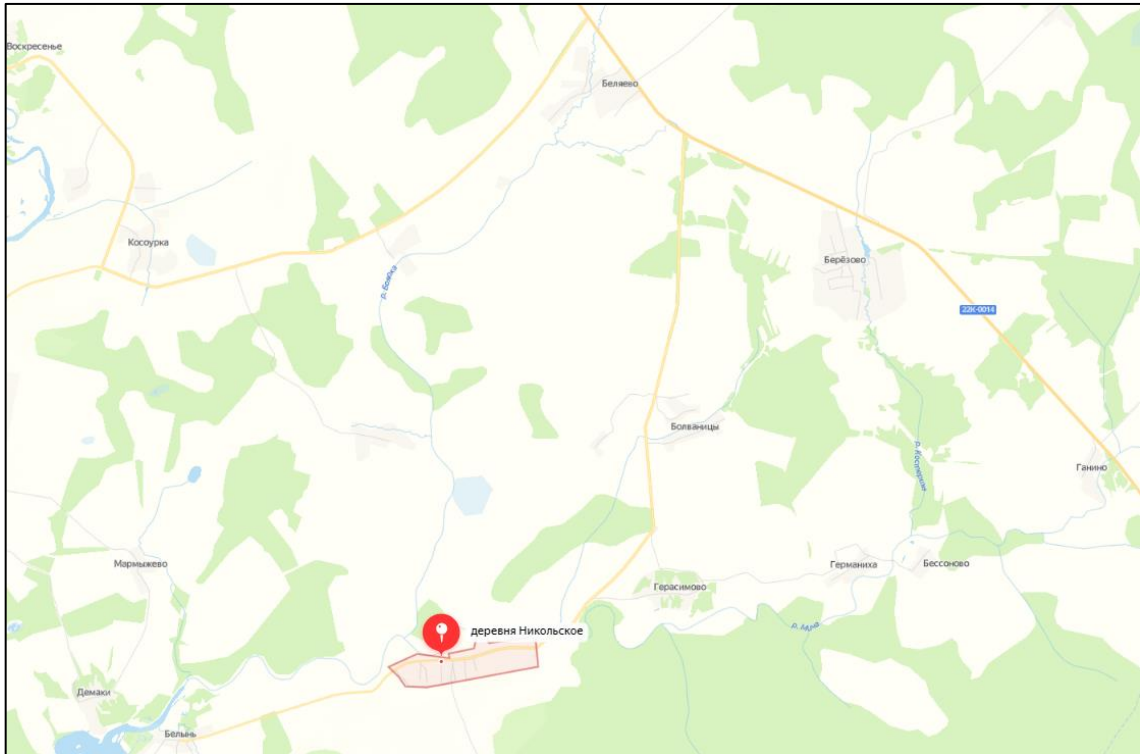


Рис. 6. Локальное расположение д. Никольское Сокольского р-на Нижегородской области¹⁶.

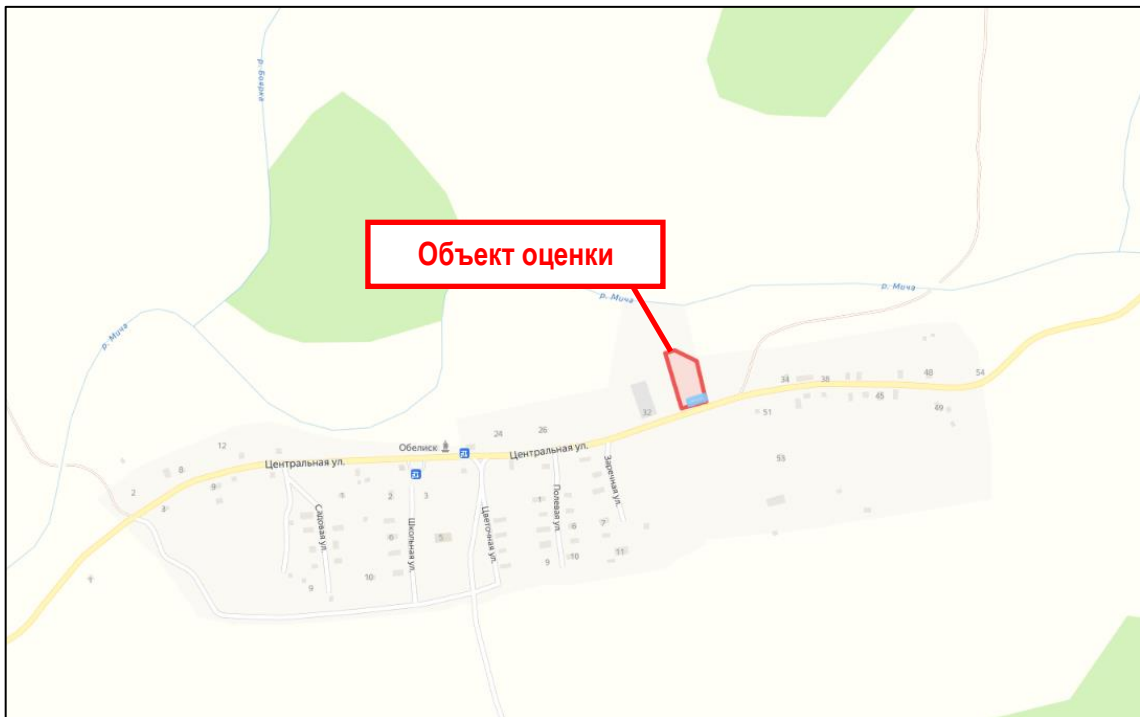


Рис. 7. Локальное расположение объекта оценки на карте д. Никольское Сокольского р-на Нижегородской области¹⁷.

¹⁷ Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>, 2023 г.

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывает. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

3.1. Анализ земельных участков как условно-свободных

При анализе наиболее эффективного использования земельных участков как условно-свободных, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельных участков. Анализ наиболее эффективного использования условно-свободных земельных участков базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Объект оценки №2 имеет правильную многоугольную форму, пригодную для застройки, ровный спланированный рельеф без значительных перепадов высот. Подведенные коммуникации – электроснабжение. Площадь земельного участка (3 460,2 кв. м) достаточна для возведения жилых, офисно-торговых, производственно-складских объектов и объектов вспомогательного назначения (см. таблицу 11). Так, по объекту оценки №2 не выявлено ограничений строительства по физической допустимости.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

В соответствии со ст. 7 п.2 «Земельного кодекса РФ» [10] земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования [10].

Категория земель объекта оценки №2 - «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Земельные участки других объектов для хранения автомобилей» (см. таблицу 11).

Оценщик изучил положения действующих правил землепользования и застройки Лойминского сельсовета Сокольского района Нижегородской области (далее – Правила). Фрагмент карты градостроительного зонирования д. Никольское, приложенной к указанным Правилам, с указанием месторасположения объекта оценки представлен на рисунке 8¹⁸.

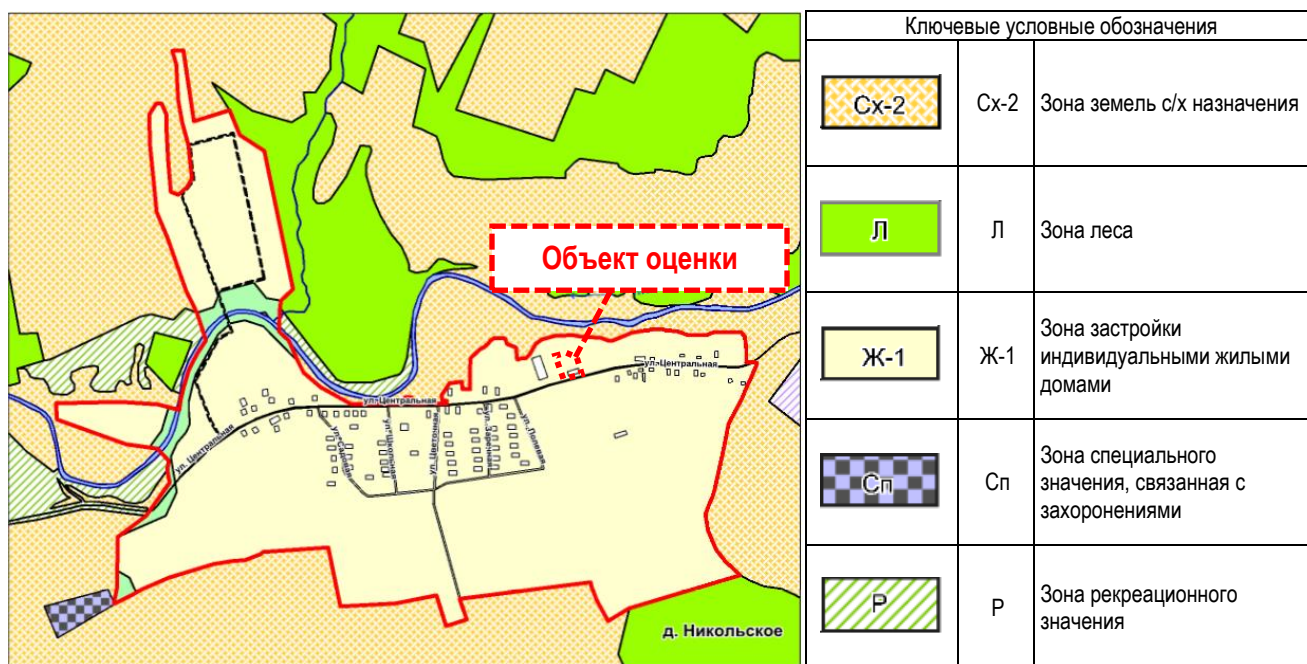


Рис. 8. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования Лойминского сельсовета Сокольского района Нижегородской области¹⁸

Так, локация объекта оценки, согласно данным карты градостроительного зонирования Лойминского сельсовета Сокольского р-на, относится к зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами». Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания (Ж-1) выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения¹⁸.

¹⁸ Источник: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/150388>, 2018 г.

Исходя из данных Правил, **основными и условно-разрешенными видами использования** земельных участков, расположенных в границах зоны Ж-1, являются:

Основные и условно-разрешенные виды использования земельных участков в зоне Ж-1¹⁸

Таблица 12

Наименование вида разрешенного использования	Примеры допустимой застройки	Ограничения в строительстве
Основные виды разрешенного использования		
Индивидуальное жилищное строительство	Размещение индивидуального жилого дома	Не более 3-х надземных этажей. Минимальный размер участка – 400 кв. м, максимальный размер участка – 2 500 кв. м. Максимальный процент застройки – 20%.
Ведение личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, производство с/х продукции, содержание с/х животных	Не более 3-х надземных этажей жилого дома. Минимальный размер участка – 400 кв. м, максимальный размер участка – 3 000 кв. м. Максимальный процент застройки – 30%.
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами	Не более 3-х надземных этажей, не более 10 совмещенных домов, один дом для проживания одной семьи, общая стена у жилых домов, собственный земельный участок у жилого дома, без проемов с соседним блоком. Максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного дома - 1 500 кв. м. Максимальный процент застройки – 50%.
Коммунальное обслуживание	Размещение котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, ЛЭП, ТП, газопроводов, стоянок	Максимальный процент застройки – 30%.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение поликлиник, ФАП	Не более 3-х этажей, не более 100 посещений в смену. Максимальный процент застройки – 30%.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение детских садов, школ, лицеев, гимназий	Минимальный размер участка – 1 600 кв. м для объектов дошкольного образования и 6 000 кв. м для объектов общеобразовательного назначения. Не более 3-х этажей. Максимальный процент застройки – 30%.
Обеспечение внутреннего порядка	Размещение объектов гражданской обороны, объектов ОВД, спасательных служб	Максимальный процент застройки – 30%.
Земельные участки общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, тротуаров, площадей	Максимальный процент застройки – 30%.
Условно-разрешенные виды использования		
Религиозное использование	Размещение церкви, собора, храма, часовни, монастыря, скиты, воскресной школы	Не более 100 мест. Максимальный процент застройки – 30%.
Амбулаторно-ветеринарное обслуживание	Размещение ветеринарных клиник	Без содержания животных. Максимальный процент застройки – 30%.
Магазины	Размещение магазинов	Не более 3-х этажей, магазин не более 150 кв. м торговой площади. Максимальный процент застройки – 30%.
Общественное питание	Размещение кафе, ресторанов, столовых	Не более 2-х этажей, не более 25 мест. Максимальный процент застройки – 30%.
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, мотелей	Не более 3-х этажей, не более 25 мест. Максимальный процент застройки – 30%.
Спорт	Размещение беговых дорожек, теннисных кортов, причалов, баз лагерей	Максимальный процент застройки – 30%.
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, кабельных линий связи, антенных полей	Максимальный процент застройки – 30%.

Также, на территории зоны Ж-1 разрешено размещение вспомогательных объектов (скважин, гостевых открытых автостоянок, объектов пожарной охраны, сооружений гражданской обороны, объектов внешнего благоустройства, детских площадок, зеленых насаждений, ограждений, огородов). Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным/ условно-разрешенным видам и осуществляются совместно с ними.

Как отмечалось в Разделах 2.2, 2.5, оцениваемый земельный участок частично (2 444 кв. м от всей площади) входит в границы санитарно-защитной зоны «Зона с особыми условиями

использования территории – водоохранная зона водного объекта реки Мича на территории деревни Никольское Сокольского района Нижегородской области; реестровый номер зоны №52:07-6.42 (см. рисунок ниже)¹⁹.

В границах указанной зоны с особыми условиями использования территорий запрещается:

1. Использование сточных вод для удобрения почв;
2. Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. Движение и стоянка транспортных средств, кроме специальных транспортных средств, *за исключением* их движения по дорогам и *стоянки* на дорогах и *в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие*.

Отдельно необходимо отметить, что по данным проекта генерального плана г.о. Сокольский Нижегородской области от 05.02.2020 г. (*проект отказан в согласовании*), объект оценки расположен в «коммунально-складской» зоне (светло-серый цвет; см. рисунок ниже). В отсутствие юридической силы, материалы проекта приводятся в ознакомительных целях.

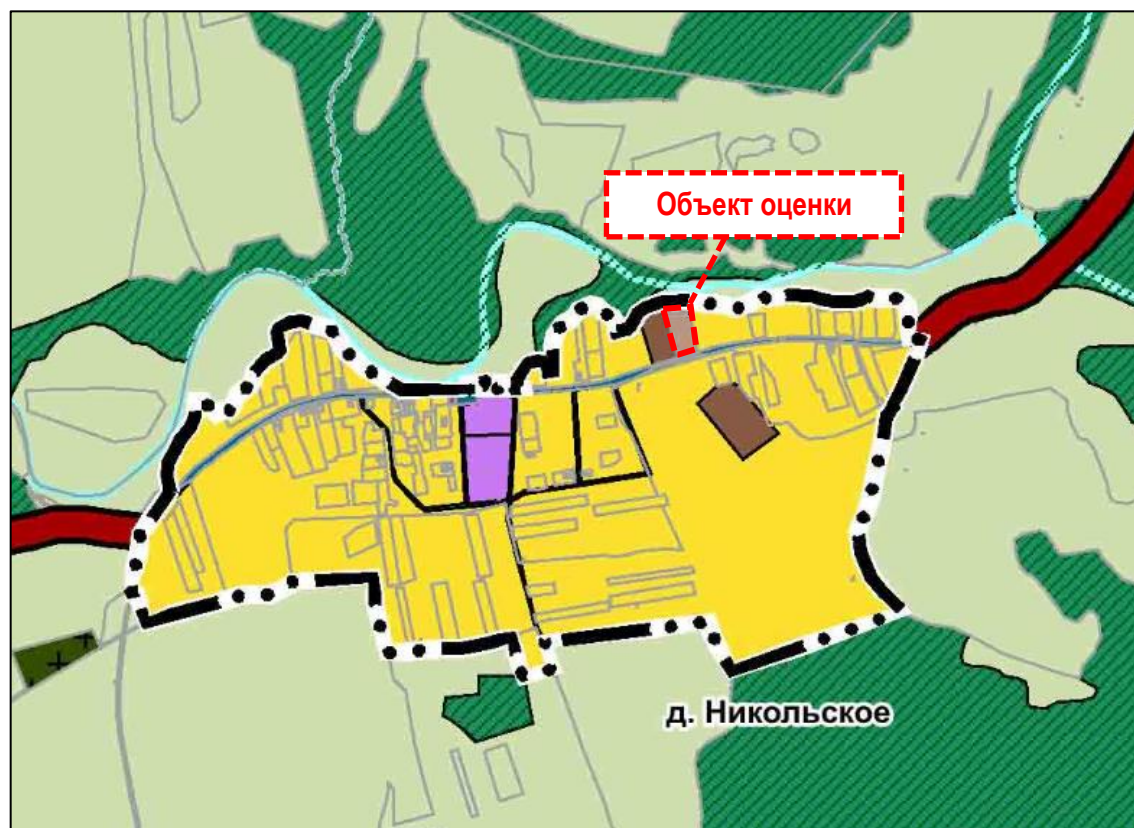


Рис. 9. Расположение объекта оценки на проекте карты градостроительного зонирования г.о. Сокольский Нижегородской области (проект отказан в согласовании)²⁰.

Таким образом, допустимым с юридической точки зрения для оцениваемого участка является строительство объектов коммунального обслуживания (в т.ч. стоянок), объектов общественного назначения (поликлиник, школ, тротуаров, площадей). При получении разрешения соответствующих инстанций, возможно строительство небольшого магазина, кафе,

¹⁹ Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>, 2023 г.

²⁰ Источник: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/220952>, 2020 г.

ресторана, мотеля, сетей связи, иных общественных объектов (храм, спортивное сооружение), при уменьшении площади земельного участка – строительство жилых объектов.

Текущий вид разрешенного использования земельного участка («Земельные участки других объектов для хранения автомобилей») подпадает под допустимое строительство объектов стояночного типа (для части участка строительство стоянок возможно только в специально оборудованных для этого местах, имеющих твердое покрытие).

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Основываясь на анализе физической и юридической допустимости, на момент оценки наиболее целесообразным использованием оцениваемого земельного участка №2, исходя из предположения о том, что данный участок свободен от улучшений, является его текущее использование - под строительство объектов коммунального обслуживания, в частности – объектов для хранения автотранспорта (стоянок), причем, для части участка (2 444 кв. м от всей площади) – только при условии соответствующего оборудования места хранения, укладки твердого покрытия. Иные варианты использования земельного участка либо имеют некоммерческий характер (поликлиники, школы, тротуары), либо требуют получения дополнительных согласований/ разрешений и, как следствие, проведения дополнительных изыскательных, проектно-конструкторских работ. Так, Оценщик признает экономически нецелесообразным иное использование объекта оценки №2 (отличное от текущего).

По результатам анализа было выявлено отсутствие рынка продажи/ аренды земельных участков под строительство объектов непосредственно коммунальной инфраструктуры/ стоянок, вследствие чего оценка объекта оценки №2 производится исходя из наиболее близкого сегмента рынка – под индустриальную застройку.

3.2. Анализ земельного участка с улучшениями

При анализе наиболее эффективного использования земельных участков с целью перепрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельных участков.

Анализ наиболее эффективного использования застроенных земельных участков базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Объект оценки №1 представляет собой нежилое капитальное (кирпичное) одноэтажное неотапливаемое здание гаража общей площадью 165,3 кв. м. Объект оценки №1 был построен в 1964 г., имеет прямоугольную конфигурацию в плане, планировка внутренних помещений здания – блочная, имеются пригодные для легкового автотранспорта заезды (см. Раздел 2.3). Общее физическое состояние объекта по результатам осмотра можно отнести к категории «Плохое»: кровля и перекрытия частично разрушены (имеются проломы), стены и перегородки имеют трещины, выбоины, сколы, оконные/дверные проемы требуют ремонта или отсутствуют как таковые; отделка внутренних помещений – отсутствует (см. Приложение 2). Действующие коммуникации по объекту оценки №1 – электроснабжение.

Площадь объекта оценки №1 достаточна для его использования в качестве жилого объекта, а также в офисно-торговых, производственно-складских и иных коммерческих целях. Однако, физическое состояние нежилого здания на данный момент фактически не позволяет эксплуатировать его в какой-либо деятельности (требуется проведение капитального ремонта).

Также стоит отметить, что при проведении объекта в эксплуатируемое состояние объемно-планировочные и конструкционные решения здания (организация входных групп, наличие перегородок, обеспеченность коммуникациями) делают невозможным его

использование в качестве жилого объекта и затруднительным использование в офисно-торговых целях. Большая часть площадей объекта оценки в первую очередь приспособлена под производственно-складскую, гаражную деятельность, с дополнительными затратами данные площади возможно переоборудовать под офисно-торговое пространство.

С точки зрения физической допустимости, при условии предварительного приведения нежилого здания в эксплуатируемое состояние, возможно использование объекта оценки №1 в первую очередь в производственно-складской, гаражной деятельности, после реконструкции - в качестве офисно-торговой и/или иной коммерческой площади.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

На дату оценки оцениваемое здание имеет статус нежилого, в связи с чем использование данного объекта в качестве жилого невозможно. Также, учитывая ограничения, накладываемые Правилами, объект оценки №1 не может быть использован в качестве жилой недвижимости (превышение предельно допустимого значения площади земельного участка), в качестве магазина (превышение предельно допустимого значения площади в 150 кв. м), офиса/ производственно-складского объекта (отсутствие данных категорий в перечне разрешенных видов использования участка).

Таким образом, с точки зрения юридической допустимости на момент оценки возможно использование оцениваемого здания в коммунальных (в т.ч. под стоянку автотранспорта) или общественных/ некоммерческих целях. При условии получения соответствующего разрешения на перевод вида разрешенного использования земельного участка, объект оценки №1 возможно использовать в качестве гостиницы/ мотеля, кафе, спортивного зала, ветеринарной клиники.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

В настоящее время на территории объекта оценки №2 возведено здание гаража, что полностью соответствует разрешенному виду использования оцениваемого участка (стоянка автотранспорта, в том числе в специально оборудованных для этого местах), причем, иные варианты коммерческого использования объекта оценки на момент оценки требуют получения дополнительных согласований/ разрешений, проведения изыскательных, проектно-конструкторских, реконструкционных работ, что, как следствие, влечет недополученную выгоду и значительные финансовые издержки с неопределенным сроком окупаемости. Так, Оценщик признает экономически нецелесообразным использование объекта оценки в иной коммерческой деятельности.

Таким образом, текущий вариант использования объекта оценки №1 в качестве гаража/ объекта хранения автотранспорта, учитывая его физические характеристики и юридические ограничения, следует признать единственно возможным и наиболее оптимальным.

4. Анализ рынка объекта оценки

4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

Социально-экономическая обстановка Российской Федерации и Нижегородской области, в частности, обычно коррелирует с динамикой основных макропоказателей развития территорий. К подобным показателям относят: ВВП (ВРП), индекс потребительских цен, уровень безработицы. Ниже представлена краткая статистическая сводка по вышеуказанным, а также прочим макропоказателям по состоянию на середину 2023 года с приведением данных предшествующих периодов.

Согласно данным Росстата, за 2021 год ВВП России в сравнении с 2020 годом повысился на 4,7%; производство возросло практически по всех отраслях экономики [28]. По состоянию на сентябрь 2022 г. Минэкономразвития прогнозировало в 2022 году спад на 2,9%, вместо ожидавшегося в начале февраля роста ВВП страны на 2,4% [29]. По итогу 2022 года Министерство финансов оценило падение ВВП страны на 2,7% [30]. К 2023 году ожидается рост ВВП в пределах 1,5-2,5%, а дальнейшее развитие российской экономики будет зависеть от процесса ее структурной перестройки и состояния мировой экономики [31]. Объем ВВП страны за 2022 г. в абсолютном выражении и в ценах того периода составил 153,44 трлн. руб. (снижение к показателю 2021 г. на 2,1%). Объем ВВП в 2023 г. по прогнозу Минэкономразвития составит 159,81 трлн. руб. [32].

Валовый региональный продукт Нижегородской области в 2021 году превысил допандемийный уровень (до 2019 года) на 3,5% [34]. К концу 2022 г. ВРП Нижегородской области должен был снизиться на 2,5%, вместо изначально прогнозируемого снижения на 8%. По итогам 11 месяцев 2022 г. ВРП области оказалось положительным: прирост экономики составил 0,2%. Этого удалось добиться за счет региональной и федеральной поддержке экономики общим объемом выделенных средств на сумму более 130 млрд. руб. Общий объем ВРП области к 2022 году составляет ориентировочно 1,9 трлн. руб. [35,36]. За первое полугодие 2023 г. власти Нижегородской области отчитались о росте ВРП на 6,5%, наиболее активные сектора экономики – производство обрабатывающей промышленности (26,5% прироста), оптово-розничная торговля (18,3% прироста), операции с недвижимостью (11,6% прироста). По прогнозам положительная тенденция роста ВРП сохранится [37].

По итогам 2021 года инфляция в России достигла 8,39% [38]. В феврале 2022 г. (до кризиса) ЦБ прогнозировал инфляцию в пределах 5-6%, к июню 2022 г. процент инфляции в целом по стране составлял 16,2%, по состоянию на сентябрь 2022 г. инфляция начала замедляться (12%) и к концу 2022 года по данным Росстата составила 11,94% [39]. Это на 6-7% выше, чем изначальные февральские ожидания [31]. За январь-июль 2023 г. инфляция по стране составила 3,4%. Прогноз ЦБ по инфляции в 2023 г. – 5,0-6,5% (в 2024 г. – 4%), прогноз Минэкономразвития на 2023 г. – 5,3%, прогноз экспертов на 2023 г. – 6% (в 2024 г. – 4,8%) [40].

Инфляция в Нижегородской области по итогам 2021 года превысила 8% [41]. За 2022 год инфляция по Нижегородской области составила 11,5% по отношению к 2021 году. Так, продовольственные товары за 2022 г. подорожали на 9,8%, непродовольственные – на 13%, цены на услуги – на 11,8% [42]. Инфляция в Нижегородской области с января по июль 2023 г. составила 3,2%, в том числе рост по продовольственным товарам – 3,2%, по непродовольственным – 2,3%, по услугам – 4,2% [43].

В начале 2022 г. ключевая ставка ЦБ составляла 8,5%, в феврале 2022 г. вследствие начавшегося социально-экономического кризиса ключевая ставка возросла до 20%. На протяжении 2022 г. ключевая ставка снижалась 8 раз, и под конец года зафиксировалась на 7,5%. С 01.01.2023 г. по 23.07.2023 г. ключевая ставка не изменялась (7,5%), с 24.07.2023 г. ставка увеличилась на 1 п.п. (да 8,5%), с 15.08.2023 г. ставка резко возросла до 12%, что было реакцией на возросшие риски ценовой нестабильности из-за дисбаланса спроса и предложения на рынке:

внутренний спрос не покрывался имеющимся производством, что вызвало рост импорта и, как следствие, ослабление рубля на международной аренде. Общее ослабление рубля влияет на инфляционные ожидания. Изменение ключевой ставки в преимуществе ориентируется на целевой показатель ЦБ по инфляции (4%), который, как ожидается самим банком, будет достигнут к 2024 г. [44]. С учетом текущих настроений ключевая ставка ЦБ на конец 2023 г. будет составлять 12% (предыдущий прогноз – 9,5%) [40,45].

Основные показатели социальной и демографической сфер [32,46]:

- **численность постоянного населения:**
 - в РФ на июнь 2023 года составила 146,3 млн. человек (с начала года численность сократилась на 127 тыс. человек или на 0,09%);
 - по Нижегородской области данный показатель на начало 2023 года составил 3,082 млн. человек (динамика численности населения – стабильное снижение с 1990 г.) [47];
- **показатель естественной убыли/естественного прироста населения:**
 - за январь-май 2023 года по России составил -236,7 тыс. человек (на 33,3% ниже показателя аналогичного периода 2022 года, составляющего -355,1 тыс. человек);
 - по Нижегородской области данный показатель на январь-май 2023 года составляет -9,7 тыс. человек (на 23% ниже показателя аналогичного периода 2022 года, составляющего -12,6 тыс. человек);
- **среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций:**
 - за январь-май 2023 года по России составила 68 912 рублей (прирост к показателю 2022 года на 12,4%), прирост реальной среднемесячной заработной платы по России за январь-май 2023 г. в сравнении с январем-маем 2022 г. – 6%;
 - по Нижегородской области среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-май 2023 года составила – 50 803 рублей (прирост на 15,7% к показателю 2022 года), прирост реальной среднемесячной заработной платы по области в рамках января-мая 2023 г. и 2022 г. – 9,8%;
- **численность рабочей силы в возрасте от 15 лет:**
 - в июне 2023 года по России составила 75,9 млн. человек (из них 73,6 млн. человек – занятые и 2,4 млн. человек – безработные), общее соотношение с аналогичным показателем 2022 г. – рост на 1,4%;
 - по Нижегородской области за апрель-июнь 2022 г. - 1,699 млн. человек (из них 1,662 млн. человек – занятые и 0,037 млн. человек – безработные), общая динамика относительно показателя 2022 г. – снижение на 2,1%;
- **уровень зарегистрированной безработицы:**
 - в июне 2023 года по России составляет 3,1% (в первом квартале 2023 г. – 3,5%);
 - по Нижегородской области на II квартал 2023 года – 2,2%.

К первому полугодю 2023 г. большинство сегментов коммерческой недвижимости показало признаки восстановления и даже роста (по отдельным секторам). Общий объем инвестиций возрос, однако, усиливаются процессы, связанные с выходом иностранных, в т.ч. институциональных, инвесторов из российского рынка: общая доля сделок с иностранными инвесторами за первые 6 месяцев 2023 г. составила 33% или 119 млрд. руб. от общего объема инвестиций, что выше показателя за весь 2022 г. – 108 млрд. руб. Большая часть новых крупных инвестиций исходит от российских инвесторов, которые и замещают уходящие из рынка иностранные компании. Общая тенденция рынка складской недвижимости – дисбаланс спроса и предложения: спрос на склады за первое полугодие 2023 г. существенно опередил предложение, что вызвано общим дефицитом предложения и ростом арендных ставок (от 5% до 10% роста в сравнении с первым полугодием 2022 г.), в т.ч. в процессе предварительных переговоров с арендодателями из-за конкуренции со стороны иных арендаторов; общий

показатель вакантности складской недвижимости по России не превышает 1%. Также характерным становится заблаговременное контрактование площадей на значительные прогнозные периоды, в т.ч. на конец 2024 г. Дефицит предложения можно связать с низкими темпами строительства складской недвижимости: в 2022 г. новых проектов анонсировали крайне мало, в 2023 г. темпы ввода площадей оказались ниже показателей 2022 г. (1,1 млн. кв. м к 1,9 млн. кв. м соответственно), что в частности связано с удорожанием, высокими рисками и сложностью самого строительства. Стоит отметить, что дефицит площадей прослеживался еще в кризисный (ковидный) 2020 г., когда «болезненный» рынок активно занимали онлайн-маркетплейсы. В подобных условиях перспективным для арендатора являются долгосрочные договоры аренды, однако, в условиях нестабильности потребительского спроса указанный вариант для многих остается неприемлемым и, если рассматривается, то всё ещё характеризуется относительно низкими сроками аренды (3-5 лет) [48].

Касательно связи динамики социально-экономических показателей и рынка земельных участков: как отмечают аналитики «Авито Недвижимости», спрос на участки в России в I квартале 2023 года увеличился на 6,2%, предложение – на 2,5%, а средняя стоимость участков – на 20% [49]. За первое полугодие общая стоимость земли выросла на 10% (в сравнении с показателями первого полугодия 2022 г.): участки промышленного назначения подорожали на 15%, с/х назначения – на 13%, участки под ИЖС – на 8%. Общее количество лотов за первое полугодие 2023 г. в сравнении с аналогичным периодом 2022 г. практически не изменилось (прирост на 1%) [50]. Общие тенденции рынка земельных участков: опережающий рост спроса над ростом предложения (дефицит качественных готовых предложений), постепенная стабилизация рынка, рост индивидуальных (самостоятельных)строек, снижение общего бюджета на покупку земельных участков.

Таким образом, по докризисным прогнозам, в 2022 году темпы экономического роста в России должны были составить 2,4% благодаря сохранению высокого уровня активности в нефтяном секторе, а затем замедлятся до 1,8% в 2023 году [51]. Учитывая текущий социально-экономический кризис России, начавшийся вследствие проведения СВО на территории Украины, будущие прогнозы развития страны и региона охарактеризованы значительной степенью неопределенности. На середину 2023 года по имеющимся статистическим данным прослеживаются некоторые положительные тенденции (в т.ч. на рынке недвижимости), однако, в общей картине экономика России в 2022 году снизилась на 2,7% и к 2023 году ожидается неуверенный рост ВВП в пределах 1,5-2,5%, что в последовательной цепочке кризисов значительно ниже показателей первого десятилетия XXI века, когда, например, среднегодовой прирост ВВП с 2000 г. по 2009 г. составлял 5,4%. Дальнейшее развитие российской экономики будет зависеть от процесса ее структурной перестройки и состояния общемировой экономики [30,31,52].

Примечательно, что показатели социально-экономического развития Нижегородской области за первое полугодие 2023 год по большей своей части демонстрировали более положительную динамику в сравнении с аналогичными общенациональными показателями. Регион действительно за последние пять лет преобразился в лучшую сторону: увеличивается инвестиционная привлекательность (5-ое место в рейтинге по России в сравнении с 71-ым в 2018 году), растут зарплаты (18-ое место в сравнении с 47-ым в 2017 году), улучшается эффективность здравоохранения (2-ое место по России) и городская среда [53]. Однако, учитывая, что экономики регионов напрямую взаимоувязаны с развитием экономики всей страны, в Нижегородской области в 2023 году и последующих периодах стоит ожидать тенденцию стагнации/восстановления по основным макроэкономическим показателям, описанным ранее, что, в частности, затрагивает и рынок объектов оценки: сохраняются волновые движения цен и арендных ставок на недвижимость, наблюдаются колебания общей активности рынка, восстановление логистических цепочек затягивается, необходимые для застройки стройматериалы дорожают, дисбаланс спроса и предложения увеличивается.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оценке подлежит объект капитального строительства гаражного назначения общей площадью 165,3 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 3 460,2 кв. м. Общая локация объекта оценки: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52. Общее физическое состояние оцениваемого здания – «Плохое», объект требует проведения значительных ремонтных работ. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее:

- по объекту оценки №1 - в качестве гаража/ объекта хранения автотранспорта;
- по объекту оценки №2 – под строительство объектов для хранения автотранспорта (под индустриальную застройку).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» [22], вышеуказанный объект капитального строительства относится к категории площадей «0-300» кв. м. В качестве сопоставимых принимаются объекты в том числе большего диапазона площади – «300-500» кв. м.

Учитывая характеристики оцениваемого улучшения, особенности его локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится оцениваемое здание, можно охарактеризовать как «объекты гаражного типа, общей площадью менее 500 кв. м, требующие проведения капитальных ремонтных работ, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области».

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2...» [24], указанный земельный участок относится к категории площадей «менее 1» га. В качестве сопоставимых принимаются объекты в том числе большего диапазона площади – «1-2,5» га.

Сегмент рынка земельного участка объекта оценки можно охарактеризовать следующим образом: «земельные участки под индустриальную застройку, общей площадью менее 2,5 га, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области».

4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

По итогу 2022 года Министерство финансов оценило падение ВВП страны на 2,7% [30]. К 2023 году ожидается рост ВВП в пределах 1,5-2,5%, а дальнейшее развитие российской экономики будет зависеть от процесса ее структурной перестройки и состояния мировой экономики [31]. К концу 2022 г. ВРП Нижегородской области должен был снизиться на 2,5%, вместо изначально прогнозируемого снижения на 8%. По итогам 11 месяцев 2022 г. ВРП области оказалось положительным: прирост экономики составил 0,2% [36]. За первое полугодие 2023 г. власти Нижегородской области отчитались о росте ВРП на 6,5% [37].

К июню 2022 г. процент инфляции в целом по стране составлял 16,2%, по состоянию на сентябрь 2022 г. инфляция начала замедляться (12%) и к концу 2022 года по данным Росстата составила 11,94% [39]. За январь-июль 2023 г. инфляция по стране составила 3,4%. Прогноз ЦБ по инфляции в 2023 г. – 5,0-6,5% [40]. За 2022 год инфляция по Нижегородской области составила 11,5% по отношению к 2021 году [42]. Инфляция в Нижегородской области с января по июль 2023 г. составила 3,2% [43].

Учитывая текущий социально-экономический кризис России, начавшийся вследствие проведения СВО на территории Украины, будущие прогнозы развития страны и региона охарактеризованы значительной степенью неопределенности. На середину 2023 года по имеющимся статистическим данным прослеживаются некоторые положительные тенденции (в т.ч. на рынке недвижимости), однако, в общей картине экономика России в 2022 году снизилась на 2,7% и к 2023 году ожидается неуверенный рост ВВП в пределах 1,5-2,5%, что в последовательной цепочке кризисов значительно ниже показателей первого десятилетия XXI века, когда, например, среднегодовой прирост ВВП с 2000 г. по 2009 г. составлял 5,4%. Дальнейшее развитие российской экономики будет зависеть от процесса ее структурной перестройки и состояния общемировой экономики [30,31,52].

Также, учитывая, что экономики регионов напрямую взаимосвязаны с развитием экономики всей страны, в Нижегородской области в 2023 году и последующих периодах стоит ожидать тенденцию стагнации/ восстановления по основным макроэкономическим показателям, описанным ранее, что, в частности, затрагивает и рынок объектов оценки: сохраняются волновые движения цен и арендных ставок на недвижимость, наблюдаются колебания общей активности рынка.

СТАВКИ ДОХОДНОСТИ РЫНКА

Оценщик проанализировал аналитическую информацию, опубликованную профессиональными участниками рынка недвижимости (ведущими девелоперскими и риэлтерскими компаниями) на предмет сведений о коэффициенте капитализации для сегмента складской и схожей недвижимости.

Ставки капитализации в сегменте объектов складского и схожего назначения по данным крупнейших компаний

Таблица 13

Локация/ Информац. агентство	Значение	Анализируемый период	Источник
г. Москва (Источник: S.A. Ricci)	10%	1 полугодие 2023 г.	http://ricci.ru/wp-content/uploads/2023/08/ricci-warehouse-market-report_-2q-2023-1.pdf
г. Санкт-Петербург (Источник: Maris)	12-13%	1 полугодие 2023 г.	https://insp.ru/36227-aleksei-fedorov-nedvizimost-v-ocerednoi-raz-dokazala-svoyu-ustoicivost
г. Санкт-Петербург (Источник: NF Group)	12-13%	конец 2022- начало 2023 г.	https://www.kommersant.ru/doc/5874153
Россия (Источник: ассоциация «СтатРиелт»)	9-14%	1 полугодие 2023 г.	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda

Как видно из таблицы выше, ставка капитализации по складским и схожим объектам варьируется от 9% до 14%. Учитывая характеристики объекта оценки (физическое состояние, общую площадь, капитальность, структуру), а также локацию расположения здания, ставка капитализации по оцениваемому объекту будет стремиться к верхнему значению указанного диапазона ставок.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы

Основными ценообразующими факторами для объектов *производственно-складской и схожей недвижимости* являются:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - близость транспортных магистралей: автомобильных и железнодорожных;
 - близость основных факторов производства: сырья, трудовых ресурсов и т.п.
 - близость смежных производств;
 - близость покупателей продукции;
- класс объекта;
- обеспеченность коммуникациями;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- физическое состояние объекта;
- капитальность строений;
- площадь строений.
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- обеспеченность телекоммуникациями;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок [21,22]. Коэффициенты приведены в предположении, что влияние всех ценообразующих факторов (кроме факторов «местоположение» и «класс объекта») не зависит от того, где находится объект. Другими словами, соотношение между рыночной стоимостью отапливаемых и неотапливаемых производственно-складских объектов сохраняется в среднем постоянным независимо от их места нахождения²¹.

Степень влияния ценообразующих факторов

Таблица 14

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ²²	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Удельная стоимость			
Наличие отопления	есть	1,00	1,00
	нет	0,64	0,75
Ограниченность доступа к объекту	неограниченный	1,00	1,00
	ограниченный	0,78	0,91
Этаж	надземный	1,00	1,00
	подземный	0,74	0,91
Назначение части объекта	производственно-складская часть	1,00	1,00
	административно-офисная часть	1,46	1,76
Физическое состояние	требует капитального ремонта	0,53	0,66
	удовлетворительное	1,00	1,00

²¹ Поскольку в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2023...» [22] отсутствуют данные по удельным арендным ставкам объектов производственно-складского и схожего назначения, здесь и далее по Отчету в отношении удельных арендных ставок объекта оценки №1 используются данные «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов...» [21]

²² Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ²²	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Состояние отделки	новое здание	1,23	1,41
	без отделки/требуется замены отделки	0,69	0,81
	удовлетворительное	1,00	1,00
	хорошее	1,18	1,32
Тип объекта	здание	1,00	1,00
	помещение	0,82	0,93
Удельная арендная ставка			
Наличие отопления	есть	1,00	1,00
	нет	0,70	0,84
Ограниченность доступа к объекту	неограниченный	1,00	1,00
	ограниченный	0,82	0,95
Этаж	надземный	1,00	1,00
	подземный	0,78	0,96
Назначение части объекта	производственно-складская часть	1,00	1,00
	административно-офисная часть	1,32	1,63
Физическое состояние	требуется капитального ремонта	0,63	0,79
	удовлетворительное	1,00	1,00
	новое здание	1,15	1,30
Состояние отделки	без отделки/требуется замены отделки	0,76	0,87
	удовлетворительное	1,00	1,00
	хорошее	1,12	1,25
Тип объекта	здание	1,00	1,00
	помещение	0,87	0,97

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость объекта оценки или величину арендной платы за него.

4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, рыночная стоимость объекта оценки определяется на «24» августа 2023 г.

Согласно данным портала СтатРиелт, сроки ликвидности для гаражей по состоянию на июль 2023 года находятся в диапазоне от 5 до 17 месяцев, в среднем для составляя 9 месяцев²³. В качестве расчетного принимается среднее значение срока ликвидности – 9 месяцев.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОДАЖЕ

Оценщик по данным интернет-сайтов проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже объектов из сегмента «объекты гаражного типа, общей площадью менее 500 кв. м, требующие проведения капитальных ремонтных работ, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области».

Анализ рынка показал, что количество предложений выделенного сегмента на дату оценки ограничено. Следует отметить, что, когда количество предложений к продаже сопоставимых объектов недвижимости недостаточно, согласно п. 11б ФСО №7 допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Учитывая, что за период декабрь 2022 г. - август 2023 г. количество предложений к продаже объектов, относимых по своим характеристикам к выделенному сегменту рынка, ограничено, Оценщик для анализа рынка рассматривает также прочие объекты гаражного типа общей площадью менее 500 кв. м, требующие проведения капитальных ремонтных работ,

²³ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

расположенные в иных локациях Нижегородской области, в местах, сопоставимых по своей привлекательности с месторасположением объекта оценки.

Анализ показывает, что в расширенной локации предложения к продаже сопоставимых объектов варьируются в диапазоне от 1 304 руб./кв. м до 12 857 руб./кв. м с НДС с учетом стоимости земельного участка, отнесенного к объекту, и без учета скидки на торг, характерной для данного рынка (см. таблицу 15). Большая часть предложений относится к диапазону от 1 304 руб./кв. м до 3 793 руб./кв. м.

Верхней границе диапазона стоимостей соответствуют, как правило, объекты относительно небольшой площадью, обеспеченные коммуникациями, реализующиеся с движимым имуществом. К нижней границе диапазона относятся обычно объекты значительной площади, не обеспеченные коммуникациями, требующие проведения значительных ремонтных работ.

Учитывая характеристики объекта оценки (физическое состояние, общую площадь, локацию расположения, обеспеченность коммуникациями), а также характерную для рассматриваемого сегмента рынка скидку на торг, наиболее вероятно, что стоимость объекта оценки будет стремиться к нижнему значению приведенного выше уточненного диапазона цен.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К АРЕНДЕ

Анализ рынка показал отсутствие на рынке предложений к аренде объектов из сегмента «объекты гаражного типа, общей площадью менее 500 кв. м, требующие проведения капитальных ремонтных работ, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области», а также в местах, сопоставимых по своей привлекательности с местоположением объекта оценки. По результатам анализа рынка определено, что в аренду предоставляются объекты, имеющие лучшее (относительно объекта оценки) физическое состояние и/или обеспеченные необходимыми коммуникациями, в т.ч. отоплением (см. таблицу 16)²⁴.

ВЫВОДЫ:

1. Учитывая текущий социально-экономический кризис России, начавшийся вследствие проведения СВО на территории Украины, будущие прогнозы развития страны и региона охарактеризованы значительной степенью неопределенности.
2. Основными ценообразующими факторами на рынке производственно-складской и схожей недвижимости являются: класс объекта, местоположение, площадь земельного участка, относящегося к объекту, физическое состояние, площадь строений, их капитальность, прочие факторы.
3. По результатам анализа сегмент рынка оцениваемого здания можно охарактеризовать как «объекты гаражного типа, общей площадью менее 500 кв. м, требующие проведения капитальных ремонтных работ, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области», а также в местах, сопоставимых по своей привлекательности с местоположением объекта оценки.
4. Диапазон цен предложений к продаже объектов выделенного расширенного сегмента варьируется от 1 304 руб./кв. м до 12 857 руб./кв. м с НДС с учетом стоимости земельного участка и без учета скидки на торг (см. таблицу 15). Большая часть предложений относится к диапазону от 1 304 руб./кв. м до 3 793 руб./кв. м.
5. Учитывая характеристики объекта оценки, а также характерную для рассматриваемого сегмента рынка скидку на торг, наиболее вероятно, что стоимость объекта оценки будет стремиться к нижнему значению приведенного выше уточненного диапазона цен.

²⁴ Результаты анализа рынка аренды приводятся ознакомительно и в дальнейшем расчете рыночной стоимости объекта оценки не участвуют.

6. Анализ показал отсутствие на рынке предложений к аренде объектов из сегмента «объекты гаражного типа, общей площадью менее 500 кв. м, требующие проведения капитальных ремонтных работ, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области», а также в местах, сопоставимых по своей привлекательности с местоположением объекта оценки.
7. Сегмент рынка оцениваемого земельного участка можно охарактеризовать как «земельные участки под индустриальную застройку, общей площадью менее 2,5 га, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области».

Предложения к продаже объектов из сегмента «объекты гаражного типа, общей площадью менее 500 кв. м, требующие проведения капитальных ремонтных работ, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области», а также в сопоставимых местах Нижегородской области

Таблица 15

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
1	Продам большой ангар, без монтажа. Находится в центре поселка, удобное местоположение. Цена указана за три модуля. Проем 24 метра. Высота в середине 8 метров. Бока около 7 метров	р.п. Ардатов, ул. Свердлова, 9	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460m_2605051990	600 000	460,0	1 304	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. фактически реализуется объект под снос (не пригоден ремонту). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
2	Продаются или сдаются в аренду два здания расположенных на земельном участке площадью 8317 кв.м по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, р.п. Тонкино, ул. Ленина, д.40, а именно: Кирпичное здание автогаража на 10 автомобилей, общая площадь 425,2 кв.м., кадастровый номер: 52:04:0300008:321; Кирпичное здание кузницы, общая площадь 43 кв.м., кадастровый номер: 52:04:0300008:321; Право аренды земельного участка, площадью 8317 кв.м, разрешенное использование: для объектов общественно-делового назначения, кадастровый номер 52:04:0300008:4. Указанные объекты расположены в центре п. Тонкино на огороженной территории. Можно использовать под производство, склад, базу хранения стройматериалов, автосервис. Площадка имеет удобный заезд с центральной трассы. Возможна любая форма оплаты. Рассрочка обсуждается. Торг	р.п. Тонкино, ул. Ленина, 38	https://www.avito.ru/tonkino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_468_m_3650018074	950 000	468,2	2 029	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. объект требует введения значительных корректировок (на земельный участок). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
3	Здание бывшей ТП - высота 4м, Площадь 134м. Номер 52:09:0070002:1409 (на схеме комплекса - здание №5). Подключено 380в (15 кВт, можно увеличить). Расположено рядом с крытой площадкой хранения. Здание можно приобрести отдельно, либо в составе имущественного комплекса. Комплекс расположен на трассе "Ветлужский-Варнавино" в черте ПГТ Ветлужский, от ж/д станции 2 минуты по асфальту. Имеется своя скважина, кроме того есть возможность подключиться к городскому водопроводу. По границе в 2022 году провели газ, ждем подключения. На всех объектах состояние рабочее - кровля целая, окна/двери на месте. Землю под зданиями и любое количество прилегающей территории можно выкупить или взять в аренду у администрации. С оформлением земли не спешу умышленно - никаких платежей. Рассмотрю варианты аренды, рассрочки. Возможен обмен. Оборудование ТП давно продано! Его нет, никакого. И где найти такое же - не знаю. И другого на продажу нет - ни трансформаторов, ни кабеля, ни рельсов. Уточнение: площадь здания - 133,5 кв. м, частная собственность на здание, приблизительная площадь застройки объекта - 150 кв. м (условия краткосрочной аренды)	Краснобаковский р-н, р.п. Ветлужский, мкр-н Молодёжный, 1	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_vetluzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_zdanie_134_m_2100254256	350 000	133,5	2 622	Объект используется в качестве аналога. Имеется вся необходимая информация.
4	Продаю нежилое помещение. 3 сотки земли в собственности. Торг уместен. Уточнение: кадастровый номер здания №52:26:0120046:464, общая площадь здания - 196 кв. м, кадастровый номер участка №52:26:0120046:335, общая площадь участка - 317 кв. м, частная собственность на здание и участок	Кстовский р-н, с. Варварское, ул. Центральная, 101	https://nn.cian.ru/sale/commercial/290864856/	600 000	196,0	3 061	Объект используется в качестве аналога. Имеется вся необходимая информация.
5	Продаётся здание бывшего тира (кн 52:09:0080004:1583) с земельным участком (кн 52:09:0080004:662) точный адрес:Нижегородская область, Краснобаковский р-н, пос. городского типа Красные Баки, Садовая ул., 1А. Рассмотрю вариант обмена. Уточнение: площадь здания - 326,3 кв. м, здание имеет частичные разрушения (кровли, проемов), общая площадь земельного участка - 631 кв. м, частная собственность на здание и земельный участок	пгт. Красные Баки, Садовая ул., 1А	https://www.avito.ru/krasnye_baki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_326_m_1860691723	1 000 000	326,3	3 065	Объект используется в качестве аналога. Имеется вся необходимая информация.

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
6	Продаю нежилое здание площадью 346,9 м2 1969 года постройки и земельный участок 1 232 м2 под ним по адресу: Нижегородская область, городской округ Шахунья, посёлок городского типа Сява, ул.Ленина, 27. Здание идеально подходит под склад или под производство! Продаю за 35% от кадастровой стоимости, что в 3 раза меньше рыночной стоимости! Земля и нежилое помещение в собственности, не заложенное. За забором жилой массив. При желании можно перевести в два жилых дома. Кадастровая стоимость нежилого здания- 3 033 465 рублей, кад. 52-52-21/018/2009-297. Кадастровая стоимость земли- 735 109 рублей, кад. 52:03:0010005:2522. Продаю за 35% от кадастровой стоимости- 1 320 000 рублей. Рассмотрю Ваши предложения. Могу заключить договор о продаже здания и земли под ним с риэлтором из р.п. Сява или из г. Шахунья.	г.о. Шахунья, пгт. Сява, ул. Ленина, 27	https://nn.cian.ru/sale/commercial/201677896/	1 130 000	346,9	3 257	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. объект требует введения значительных корректировок (на земельный участок, площадь, на локацию). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
7	Воскресенский р-н, д. Шадрино, все в собственности, 3км от оз.Светлояр, асфальт от участка, подходит под пилораму, фермерское хозяйство, остается техника, есть водонапорная башня, скважина с чистой водой 40м, ТП 145 кВт, деятельность агенства застрахована, звоните , покажем в любое удобное для вас время.Номер объекта: #5/765823/11523	Воскресенский р-н, д. Шадрино, ул. Фабричная, 74А	https://nn.move.ru/object/s/prodaetsya_pp_ploschady_290_kv_m_nijegorskaya_oblast_voskresenskiy_municipalnyy_okrug_derevnya_shadrino_fabrichnaya_ulica_74a_6867971627/	1 100 000	290,0	3 793	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. объект реализуется с движимым имуществом (техника). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
8	Ранее было производство хлебобулочных изделий. Подойдет под склад, производство и т.д. Отопление, вода , свет центральное . Свет увеличен до 100 кВт. Возможен обмен на автомобиль или технику. Готов рассмотреть варианты! Торг уместен!	Богородский р-н, с. Арапово, Центральная ул., 2А	https://www.avito.ru/gorbatov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_202_m_3162083884	1 650 000	202,0	8 168	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. удельная стоимость объекта выше среднерыночных значений, объект требует введения значительных корректировок (на земельный участок, коммуникации). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
9	Продаётся земельный участок 1500 кв/м и кирпичное здание площадь 416 кв м, в собственности Борский район, пос. Кантаурово, 300м до автодороги Нижний Новгород -Киров, высота потолков более 6м, подведено электричество, установлено освещение. Возможно использовать как склад, производство и тд. Присоединённая мощность 20кВт, возможность увеличения, проводка нового медного кабеля до ТП на 100 кВт, новые столбы. Вокруг сделана планировка, подъезд- щебенка. Торг реальному покупателю. Уточнение: кадастровый номер земельного участка №52:20:0600012:104, земли с/х назначения	г.о. Бор, с. Кантаурово, 300 м до автодороги Нижний Новгород - Киров	https://www.avito.ru/bor/kommercheskaya_nedvizhimost/1500_m2_zemli_skladskoe_pomeschenie_416_m2_1021359608	3 500 000	416,0	8 413	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. удельная стоимость объекта выше среднерыночных значений, объект реализуется с земельным участком категории земель «Земли с/х назначения». Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
10	Участок 15 соток около леса , с забором из профнастила по периметру, откатные ворота 6 метров, подъезд для транспорта до здания. Здание из пенобетонных блоков на монолитной плите - фундаменте. Потолок 3 метра , утеплённый. Помещение звукоизолировано. Помещение без станков. Подведено электричество 380v. , заземление, скважина. На участке дополнительно имеется фундамент из буронабивных свай под дом 9х9. Уточнение: кадастровый номер земельного участка №52:03:0120033:105, участок под ИЖС	г.о. Шахунья, с.п. Красный Кирпичник, ул. Калинина, 2В	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_3004739676	900 000	70,0	12 857	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. удельная стоимость объекта выше среднерыночных значений, объект реализуется с земельным участком под ИЖС. Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.

Результаты анализа рынка аренды объектов гаражного назначения общей площадью до 500 кв. м, расположенных в сопоставимых с объектом оценки местах Нижегородской области²⁵

Таблица 16

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Арендная ставка с НДС, руб./ мес.	Площадь объекта, кв. м	Арендная ставка, руб./мес./ кв. м с НДС	Уточнение по объекту
1	Сдам помещение 150 кв.м. (можно до 250 кв.м.) под склад, производство с прилегающей территорией. Электричество, вода, автономное отопление. Охраняемая территория, удобный подъезд, парковка.	Володарск, ул. 2-я Чапаева, 1А	https://nn.cian.ru/rent/commercial/282981911/	10 000	150,0	67	Объект находится в удовлетворительном физическом состоянии, обеспечен коммуникациями, в т.ч. отоплением.
2	Сдам в аренду часть производственно-складского комплекса. Отлично подойдет для автосервиса, гаража для большегрузной техники с возможностью ее ремонта, складского помещения, помещения для хранения пиломатериалов. Помещение бокса площадью 258 м2, высота потолков 6 м, имеется трое ворот для въезда и выезда техники (на первом фото обозначено синим). Само здание 1200 м2 на собственном земельном участке площадью 10000 м2 (1 Га). Все остальные площади здания заняты долгосрочными арендаторами. Нереализованные площади: офисные помещения 90м2, помещения гаражного бокса 258 м2, свободные площади земли свыше 8000 м2 (можно использовать под хранение материала, под стоянку фур, под торговую площадку для продажи щебня и т.д). Территория по всему периметру огорожена/ обнесена забором. Более 50% всей территории заасфальтирована/забетонирована. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Помещения боксов оснащены смотровыми ямами и оборудованием (кран-балки, и тд). Конструктив здания: жб плиты, жб балки, кирпич, новая крыша - капитальное строение. Коммуникации: отопление (собственный твердотопливный котел), электричество (собственная ТП, 65 кВт, 380В (с возможностью увеличения), вода (2 скважины). Подъезд: новая асфальтированная дорога до здания. Месторасположение: до центра г. Семенов 3 мин. на авто по асфальтированной дороге с одной стороны и прямой выезд на федеральную трассу Нижний Новгород - Киров с другой стороны. Здание и участок окружены другими производственными комплексами (пилорамы, производства, склады), все активно используются.	Семенов, ул. Шевченко, 35	https://www.avito.ru/semenov/kommercheskaya_nedvizhimost/garazhno-skladskoy_kompleks_2946592688	40 000	258,0	155	Объект находится в удовлетворительном физическом состоянии, обеспечен коммуникациями, в т.ч. отоплением.
3	Сдаётся гараж пром.назначения с прилегающим земельным участком 76 соток. Бетонная площадка, подъезд к гаражу- дорога из ж/б плит. К гаражу подведёно электричество мощностью 150 кВт. На территории оборудована пилорама в отдельном здании. К участку 2 подъезда. Удобное месторасположение	р.п. Вознесенское, Индустриальная ул., 21Е	https://www.avito.ru/voznenskoie/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_i_zemlya_promnaznach_2901839630	100 000	430,0	233	Объект находится в удовлетворительном физическом состоянии
4	Сдаем в аренду гараж под автосервис площадью - 67 м². Два гаражных бокса с прилегающим земельным участком - 6 соток. Также сдаем офисное помещение площадью - 126,7 м² (на втором этаже , выделено красным). Центр города Сергач , идеально под автосервис , офисное помещение. Коммуникации центральные , отдельный заезд , огороженная территория. Уточнение: арендная ставка за площади гаража - 30 тыс. руб. в месяц	Сергач, Советская ул., 27	https://nn.cian.ru/rent/commercial/288008973/	30 000	67,0	448	Объект находится в удовлетворительном физическом состоянии

²⁵ Результаты анализа рынка аренды приводятся ознакомительно и в дальнейшем расчете рыночной стоимости объекта оценки не участвуют

4.6. Анализ рынка земельных участков

Рынок земельных участков по своей природе заметно отличается от высокоорганизованных рынков стандартизированных товаров. Отличия, прежде всего, в уникальности каждого земельного участка - в невзаимозаменяемости его как товара, в его неперемещаемости, в существенном влиянии на стоимость участка его местоположения, в частном характере сделок на рынке и многих других признаках. Влияние указанных особенностей земли как товара проявляется не только в функционировании рынка, но и в методах анализа. основополагающими приемами при этом служат сегментация рынка в зависимости от целей предстоящего исследования, использование статистических методов определения его характеристик.

Наиболее информативной характеристикой рынка становится ценовая ситуация, сложившаяся в различных его сегментах. Для определения цен продаж обычно применяют показатель удельной стоимости единицы площади (метра квадратного, сотки или га в зависимости от назначения участка и его площади).

Анализ осложняется тем, что рынок земельных участков в России в целом и в Нижегородской области в частности в настоящее время еще нельзя считать полностью сформировавшимся и цивилизованным.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Основными ценообразующими факторами для земельных участков *под индустриальную застройку* являются:

- Передаваемые имущественные права:
 - право собственности;
 - право аренды.
- Местоположение земельного участка.
- Расположение относительно крупных автомагистралей:
 - в непосредственной близости от крупных автодорог;
 - на удалении от крупных автодорог.
- Наличие коммуникаций или возможность их подведения без затрат, превышающих экономическую целесообразность:
 - коммуникации имеются непосредственно на участке;
 - коммуникации имеются в непосредственной близости/на границе участка;
 - коммуникации отсутствуют на участке и по границе.
- общая площадь (фактор масштаба).

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок²⁶.

²⁶ Справочник «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1,2» [22,24], Автор: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2022.

Диапазоны корректирующих коэффициентов для земельных участков под индустриальную застройку

Таблица 17

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ²⁷	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Передаваемые имущественные права	собственность	1,00	1,00
	долгосрочная аренда	0,79	0,92
	краткосрочная аренда	0,66	0,84
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от крупных автодорог	1,00	1,00
	в непосредственной близости от крупных автодорог	1,02	1,22
Наличие ж/д ветки на участке	ж/д ветка отсутствует	1,00	1,00
	ж/д ветка имеется	1,09	1,20
Наличие коммуникаций	имеются все коммуникации	1,00	1,00
	отсутствует электроснабжение	0,79	1,00
	отсутствует газоснабжение	0,85	1,00
	отсутствует водоснабжение	0,69	0,90
	отсутствует канализация	0,63	0,84

ДИАПАЗОНЫ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, рыночная стоимость объекта оценки определяется на «24» августа 2023 г.

По данным портала «СтатРиэлт», по состоянию на июль 2023 г. срок ликвидности, продажи, экспозиции для земель населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры, находится в диапазоне от 6 до 26 месяцев, в среднем составляя 14 месяцев²⁸. В качестве расчетного принимается среднее значение срока ликвидности – 14 месяцев.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на «земельные участки под индустриальную застройку, общей площадью менее 2,5 га, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области» в пределах расчетного срока экспозиции.

Анализ рынка показал, что количество предложений выделенного сегмента на дату оценки ограничено. Исходя из этого, Оценщик расширил локацию поиска, включив в рассмотрение также места, сопоставимые с районом расположения оцениваемого земельного участка (в границах Нижегородской области).

Цены предложений на земельные участки расширенного сегмента находятся в диапазоне от 73 до 871 руб./кв. м (см. таблицу 18).

К нижнему диапазону относятся земельные участки значительной площади, расположенные на окраинах населенных пунктов, имеющие на своей территории объекты под снос. К верхней границе относятся объекты малой площади, реализующиеся в комплексе с производственно-складскими улучшениями, обеспеченные подведенными коммуникациями. Большинство предложений являются актуальными значительный период времени (в пределах расчетного срока экспозиции).

Учитывая характеристики оцениваемого земельного участка (площадь, удаленность относительно областного центра, относительно автомагистралей), а также свойственный для рынка земельных участков уровень скидок на торг, можно предположить, что его рыночная стоимость будет стремиться к нижнему значению указанного выше диапазона цен.

²⁷ Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость/величину арендной платы оцениваемого объекта.

²⁸ Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

Выводы:

1. Важными характеристиками земельных участков, влияющими на стоимость, являются: передаваемые имущественные права, категория земельного участка, назначение (разрешенное использование) земельного участка, местоположение земельного участка, наличие коммуникаций, общая площадь (фактор масштаба).
2. Цены предложений на «земельные участки под индустриальную застройку, общей площадью менее 2,5 га, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области», а также в сопоставимых локациях Нижегородской области находятся в диапазоне от 73 до 871 руб./кв. м (см. таблицу 18). Вариация цены зависит от общей площади, местоположения, обеспеченности коммуникациями.
3. Учитывая характеристики оцениваемого земельного участка, можно предположить, что его рыночная стоимость будет стремиться к нижнему значению указанного выше диапазона цен.

Предложения к продаже объектов из сегмента «земельные участки под индустриальную застройку, общей площадью менее 2,5 га, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области», а также в сопоставимых локациях Нижегородской области

Таблица 18

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Обоснование применения/отказа от аналога
1	<p>Продаю земельный участок под строительство объектов придорожного сервиса. Земельный участок расположен в 45 км от Нижнего Новгорода (30 км от г. Кстово) по автодороге Кстово-Дальнее Константиново- А/д Нижний Новгород - Саратов, около п. Новое Жедрино Д-Константиновского р-на. Категория земель - земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. Получены технические условия от Главного Управления автомобильных дорог Нижегородской области на присоединение земельного участка к автодороге. На земельный участок завезено 1 200 куб.м. земли, земля разравнена. Рядом проходят электрическая линия и газопровод. Получение технических условий реально.</p> <p>Уточнение: кадастровый номер участка №52:32:0300018:463, общая площадь участка - 8 132 кв. м, под объекты придорожного сервиса</p>	Дальнеконстантиновский р-н, участок №19/171	https://www.avito.ru/dalnee_konstantinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot_promnaznacheniya_1645247939	590 000,0	8 132,0	73	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. удельная стоимость объекта относится к нижней границе диапазона стоимостей, участок под строительство объектов придорожного сервиса
2	<p>В продаже земельный участок площадью 1 га. Категория земель: земли промышленности; вид разрешенного использования: в целях размещения производственных и административных зданий. Земля в собственности, без обременений, межевание проведено, имеется лицензия на разработку скважины, электричество вдоль участка, разрешение на строительство производственного здания и проект здания. Собственник один. По интересующим вопросам Звоните! Номер объекта: #41/1194898/11523</p> <p>Уточнение: кадастровый номер участка №52:24:0070001:2401, участок в частной собственности, под индустриальную застройку</p>	Богородский р-н, д. Выболово, земельный участок 3/1	https://www.gipern.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnyavybolovo-bogorodskiy-municipalnyy-okrug-id2847019	3 300 000,0	10 000,0	330	Объект используется в качестве аналога. Имеется вся необходимая информация
3	<p>Последняя цена! Цена за оба участка! Продаются два земельных участка для нужд промышленности общей площадью 60 соток (5548кв.м и 462кв.м) вдоль автодороги Р-177 Поветлужье 98-й км, в районе населенного пункта д.Шалдеж, Семеновского района. (трасса Н.Новгород-Киров). Заезд, выезд и часть участка заасфальтированы. Имеется сруб 24х12. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Отлично подойдет для организации АЗС, Кафе, стоянки, сервиса.</p> <p>Уточнение: кадастровые номера участков №№52:12:1100176:1007, 52:12:1100176:1860, общая реализуемая площадь - 5 848 кв. м, частная собственность на оба участка, под индустриальную застройку</p>	Р-177 Поветлужье	https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot_promnaznacheniya_2630572281	2 190 000,0	5 848,0	374	Объект используется в качестве аналога. Имеется вся необходимая информация
4	<p>Продам участок промназначения по документам 1 200 кв. м. В Реале гораздо больше. Свет 15 Кв. Под стоянку грузовиков или строительство производственного цеха. Обмен.</p> <p>Уточнение: кадастровый номер участка №52:12:1800327:118, общая площадь участка - 1 351 кв. м, участок в частной собственности, под индустриальную застройку</p>	Семенов, ул. Шевченко	https://nn.move.ru/objekts/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1200_kv_m_ploschadyu_12_sotok_nijegorodskaya_semenov_6893318411/	650 000,0	1 351,0	481	Объект используется в качестве аналога. Имеется вся необходимая информация

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Обоснование применения/отказа от аналога
5	Участок 67 соток промышленного назначения в центре села. Территория бывшего Пуреховского маслосырзавода. На участке производственное помещение 400 м2 и отдельностоящие подсобные помещения. Скважина глубиной 40 м. Система жируловителей. Газ по границе участка. Установлено видео наблюдение. Система отопления твердотопливным котлом. 200 м от трассы Иваново - Нижний Новгород. Возможна аренда, под совместный бизнес, выслушаю ваши предложения, обмен на недвижимость или автомобиль.	г.о. Чкаловск, с. Пурех	https://www.avito.ru/chkalovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67sot_promnaznacheniya_2756203864	3 900 000,0	6 700,0	582	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. объект реализуется совместно с улучшениями (комплекс бывш. маслосырзавода). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
6	Земельный участок площадью 6 000 кв.м, разрешенное использование: для использования: автостоянки (кемпинга), автосервиса. Уточнение: кадастровый номер участка №52:26:0070055:78, под объекты придорожного сервиса	Кстовский р-н, д. Новоликеево	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2923972797	3 500 000,0	6 000,0	583	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. фактически реализуется участок под строительство объектов придорожного сервиса
7	Продаётся земельный участок, площадью 4193 кв.м, кадастровый номер 52:08:0011202:2080, категории земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: коммунальное обслуживание.	р.п. Ковернино, ул. Чкалова, 35	https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_promnaznacheniya_2583321789	2 450 000,0	4 193,0	584	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. объект реализуется совместно с улучшениями (котельная, трубопроводы). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
8	Зона П-5. Земельный участок находится в ПГТ Суворатиха Дальнеконстантиновский район, в собственности у физического лица, промназначения, на огороженной территории, красная линия. Газ по границе участка, вода, электричество подведено. Под любой вид деятельности. Продажа, аренда, аренда с правом выкупа, обмен на коммерческую недвижимость, квартиру, автомобиль, строительные материалы. ... Склад, магазин, производство, стоянка, супермаркет, хранение и переработка, производственные, коммунальные объекты, сельскохозяйственное предприятие, животноводство, сенокосение, выпас, разведение животных, скотоводство, разведение сельскохозяйственных животных (крупный рогатый скот, овцы, козы, лошади, верблюды, олени, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство), железнодорожная ветка, ремонт, офис, торговая площадь, разборка, металлом, сельхоз переработка, разборка и авторемонт, склад, магазин. пищевое производство. Мусороперерабатывающее производство	Дальнеконстантиновский р-н, п. Станция Суворатиха	https://nn.cian.ru/sale/commercial/212346293/	2 750 000,0	3 500,0	786	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. объект реализуется совместно с улучшениями (комплекс нежилых зданий и сооружений). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
9	Продаю земельный участок! Бывшая пилорама! Если не дозваниваетесь, пишите, сообщения читаю! торг присутствует!	г.о. Семёновский, д. Беласовка	https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_2121587920	3 000 000,0	3 600,0	833	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. объект реализуется совместно с улучшениями (комплекс пилорамы). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.
10	Земельный участок с кадастровым номером 52:32:1100006:4, категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для производственных целей. Площадь 2 067 (две тысячи шестьдесят семь) кв.м. Так же на участке располагается сооружение с кадастровым номером 52:32:1100006:101. Назначение: операторская – здание АЗС №126. Площадь 16,6 (шестнадцать целых шесть десятых) кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район, пос. Ивановка, д.1. Ориентир АЗС №126.	Дальнеконстантиновский р-н, п. Ивановка	https://www.avito.ru/dalnee_konstantinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_promnaznacheniya_3087543291	1 800 000,0	2 067,0	871	Отказ от использования в качестве объекта-аналога, т.к. объект реализуется совместно с улучшениями (комплекс АЗС). Имеется информация о более сопоставимых объектах-аналогах.

5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки №V [7], при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

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.

ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В данной работе оценка рыночной стоимости объекта капитального строительства (объекты оценки №1) осуществляется в рамках одного подхода.

Согласно Федеральному стандарту оценки №V [7], рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество доступной актуальной ценовой информации по сопоставимым по своим существенным характеристикам объектам аналогам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, поэтому рыночная стоимость здания в рамках данного отчета определяются с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

Согласно Федеральному стандарту оценки №V [7], рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенность будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки №1 не применяется, поскольку отсутствует информация, позволяющая рассчитать потенциальные потоки доходов, создаваемые данным улучшением: рынок аренды по данному объекту отсутствует (см. Раздел 4.5).

Согласно Федеральному стандарту оценки №V [7], рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке.

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Затратный подход не используется, поскольку рынок продаж объектов из сегмента рынка объекта оценки достаточно хорошо развит, а реализация затратного подхода связана с проведением процедур, таких как определение суммы затрат на создание, определение износа и устареваний, прибыли девелопера, оценка рыночной стоимости земельного участка. При этом, учитывая, возможность ошибок на каждом этапе расчета, достоверность и надежность конечной оценки будет заведомо ниже, чем достоверность и надежность оценки, полученной с использованием сравнительного подхода [7].

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Как отмечалось, согласно Федеральному стандарту оценки №V [7], изучая возможность и целесообразность применения подходов к оценке, Оценщик по каждому рассматриваемому подходу учитывает соответствующие критерии. Перечни учитываемых критериев по каждому подходу идентичны перечням, приведенным выше для объектов капитального строительства.

В данной работе оценка рыночной стоимости земельного участка (объект оценки №2) осуществляется в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж: по результатам анализа рынка земельных участков, сопоставимых по своим существенным характеристикам с оцениваемым объектом, Оценщик выявил достаточное количество доступной актуальной ценовой информации, позволяющей применить указанный подход и метод.

Применение затратного подхода для земельных участков невозможно ввиду специфики земельного участка как оцениваемого объекта.

Доходный подход к оценке рыночной стоимости земельных участков не применяется, поскольку отсутствует информация, позволяющая рассчитать земельную ренту, создаваемую данными земельными участками.

6. Сравнительный подход

6.1. Методика оценки

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога. В соответствии с п.22-д ФСО № 7 каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

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

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [13]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [12].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [13].

6.2. Процесс оценки

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения к продаже объектов из сегмента «объекты гаражного типа, общей площадью менее 500 кв. м, требующие проведения капитальных ремонтных работ, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области», а также в схожих по своей привлекательности локациях Нижегородской области.

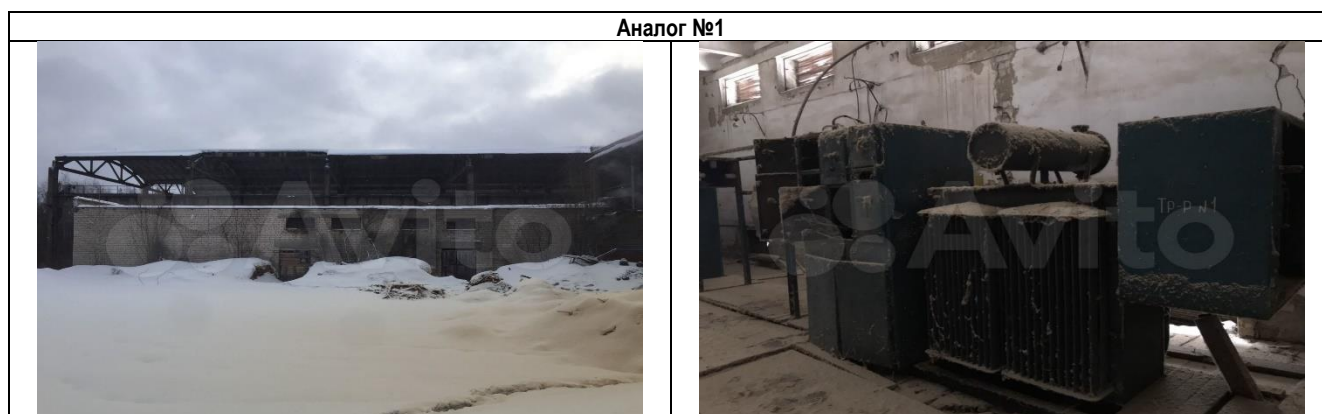
На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым (см. таблицу 15), из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости (см. таблицу 19). Отказы в использовании прочих сопоставимых объектов в качестве объектов-аналогов обоснованы в таблице 15.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В Отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

Данные о выбранных объектах-аналогах приведены в таблице 19. Имеющиеся фотоматериалы по объектам, выбранным в качестве аналогов, представлены в следующей таблице:



Аналог №2



Аналог №3



Данные об аналогах для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 19

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м с НДС
1	Здание бывшей ТП - высота 4м, Площадь 134м. Номер 52:09:0070002:1409 (на схеме комплекса - здание №5). Подключено 380в (15 кВт, можно увеличить). Расположено рядом с крытой площадкой хранения. Здание можно приобрести отдельно, либо в составе имущественного комплекса. Комплекс расположен на трассе "Ветлужский-Варнавино" в черте ПГТ Ветлужский, от ж/д станции 2 минуты по асфальту. Имеется своя скважина, кроме того есть возможность подключиться к городскому водопроводу. По границе в 2022 году провели газ, ждем подключения. На всех объектах состояние рабочее - кровля целая, окна/двери на месте. Землю под зданиями и любое количество прилегающей территории можно выкупить или взять в аренду у администрации. С оформлением земли не спешу умышленно - никаких платежей. Рассмотрю варианты аренды, рассрочки. Возможен обмен. Оборудование ТП давно продано! Его нет, никакого. И где найти такое же - не знаю. И другого на продажу нет - ни трансформаторов, ни кабеля, ни рельсов. Уточнение: площадь здания - 133,5 кв. м, частная собственность на здание, приблизительная площадь застройки объекта - 150 кв. м (условия краткосрочной аренды)	Краснобаковский р-н, р.п. Ветлужский, мкр-н Молодёжный, 1	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_vetluzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_zdanie_134_m_2100254256	350 000	133,5	2 622
2	Продаю нежилое помещение. 3 сотки земли в собственности. Торг уместен. Уточнение: кадастровый номер здания №52:26:0120046:464, общая площадь здания - 196 кв. м, кадастровый номер участка №52:26:0120046:335, общая площадь участка - 317 кв. м, частная собственность на здание и участок	Кстовский р-н, с. Варварское, ул. Центральная, 101	https://nn.cian.ru/sale/commercial/290864856/	600 000	196,0	3 061
3	Продаётся здание бывшего тира (кн 52:09:0080004:1583) с земельным участком (кн 52:09:0080004:662) точный адрес:Нижегородская область, Краснобаковский р-н, пос. городского типа Красные Баки, Садовая ул., 1А. Рассмотрю вариант обмена. Уточнение: площадь здания - 326,3 кв. м, здание имеет частичные разрушения (кровли, проемов), общая площадь земельного участка - 631 кв. м, частная собственность на здание и земельный участок	пгт. Красные Баки, Садовая ул., 1А	https://www.avito.ru/krasnye_baki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_326_m_1860691723	1 000 000	326,3	3 065

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения.

Основные элементы сравнения для объектов производственно-складского и схожего назначения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение;
- площадь земельного участка;
- физическое состояние здания;
- наличие отопления;
- материал стен (капитальность);
- доля административных площадей;
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 [9] для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Объект оценки и объекты, выбранные в качестве аналогов, передаются на правах собственности. В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка **0%**.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

Согласно данным портала СтатРиелт, сроки ликвидности для гаражей по состоянию на июль 2023 года находятся в диапазоне от 5 до 17 месяцев, в среднем для составляя 9 месяцев²⁹. Учитывая характеристики рассматриваемого объекта (площадь, местоположение, структура, физическое состояние), в качестве расчетного принимается среднее значение срока ликвидности – 9 месяцев.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются (в пределах расчетных сроков экспозиции) от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка **0%**.

Корректировка на торг³⁰

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [21] скидка на торг для цен объектов производственно-складского и схожего назначения на неактивных рынках варьируется от 11,1% до 23,6%. Учитывая площадь объекта оценки, его физическое состояние, локацию расположения, а также сложившуюся социально-экономическую обстановку в стране и регионе, Оценщик в качестве расчётного принимает максимальную скидку на торг по неактивному рынку, то есть **-23,6%**.

²⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

³⁰ Поскольку в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2023...» [22] отсутствуют данные по корректировке на торг, здесь используются данные «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов...» [21]

Корректировка на местоположение³¹

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

Корректировка на местоположение вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [21]. Так, в данном исследовании для объектов производственно-складского и схожего назначения выделяются следующие категории местоположения относительно областного центра:

Отношение цен объектов производственно-складского и схожего назначения по районам области по отношению к областному центру

Таблица 20

Отношение цен объектов производственно-складского и схожего назначения по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа с/х районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Оцениваемый объект располагается в д. Никольское Сокольского р-на. Так, местоположение объекта оценки Оценщик относит к категории «Прочие населенные пункты» (0,52).

Объект-аналог №1 расположен в р.п. Ветлужский Краснобаковского р-на. Оценщик относит локацию объекта-аналога №1 к категории «Прочие населенные пункты». Однако, учитывая близость р.п. Ветлужский относительно районного центра: населенный пункт удален относительно пгт. Красные Баки на 4 км, Оценщик в отношении объекта оценки №1 в качестве расчетного принимает максимальное значение соответствующего диапазона (0,61)³².

Объект-аналог №2 расположен в локальном населенном пункте Кстовского р-на (с. Варварское). Так, местоположение объекта-аналога №2 Оценщик относит к категории «Прочие населенные пункты» с применением среднего значения соответствующего диапазона (0,52).

Объект-аналог №3 расположен пгт. Красные Баки, который является центром одноименного района (Краснобаковский р-н). Экономика Краснобаковского р-на характеризуется в первую очередь сельскохозяйственным производством³³. Так, местоположение объекта-аналога №3 Оценщик относит к категории «Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов» (0,63).

Таким образом, корректировка на местоположение для объекта-аналога №1 составит **-15%** ($0,52/0,61*100\%-100\%$), для объекта-аналога №2 составит **0%**, для объекта-аналога №3 составит **-17%** ($0,52/0,63*100\%-100\%$).

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вносилась путем вычитания стоимости земельного участка, отнесенного к объектам-аналогам. Предполагается, что участки, входящие в состав объектов-аналогов, обеспечены всеми необходимыми для функционирования коммуникациями. Таким образом, в дальнейшем скорректированная цена объекта-аналога будет относиться только к улучшениям,

³¹ Поскольку в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2023...» [22] отсутствуют данные по корректировке на местоположение (статус населенного пункта), здесь используются данные «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов...» [21]

³² Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ветлужский_\(Нижегородская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ветлужский_(Нижегородская_область)), 2023 г.

³³ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснобаковский_район, 2023 г.

входящим в состав объекта-аналога. На основании этих данных выводится удельная стоимость оцениваемого комплекса в части улучшений.

Стоимость земельного участка, относящегося к каждому из объектов - аналогов, определялась умножением его площади на удельную стоимость. Удельная стоимость земельного участка, отнесенного к каждому из объектов-аналогов, определялась исходя из удельной стоимости, определенной в рамках Раздела 6.3 настоящего отчета, равной 292 рублей за 1 кв. м, и корректировок на общую площадь участка и передаваемые права на земельный участок, описанных также в рамках Раздела 6.3. Корректировка на местоположение для земельных участков не вводилась в силу того, что корректировка на местоположение применяется для аналогов в целом.

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние объекта оценки охарактеризовано Оценщиком как «Плохое»: кровля и перекрытия частично разрушены (имеются проломы), стены и перегородки имеют трещины, выбоины, сколы, оконные/дверные проемы требуют ремонта или отсутствуют как таковые (см. Приложение 2 и таблицу 9).

Физическое состояние объектов-аналогов определялась на основе данных объявлений, результатов интервьюирования продавцов. Так, объекты-аналоги №1,2 требуют проведения капитальных ремонтных работ, однако, конструктивные элементы зданий не разрушены; объект-аналог №3 также, как и объект оценки, имеет «Плохое» физическое состояние с частичным разрушением основных конструктивных элементов (кровля, проемы).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» [21], отношение удельной цены объекта производственно-складского и схожего назначения требующего проведения капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии варьируется в диапазоне от 0,53 до 0,66 и в среднем составляет 0,59.

Так, в отношении объекта оценки и объекта-аналога №3, требующих капитального ремонта и конструктивные элементы которых частично разрушены, в качестве расчетного принимается минимальное значение указанного диапазона (0,53). В отношении объектов-аналогов №№1,2, требующих проведения капитальных ремонтных работ, но конструктивные элементы которых не разрушены, в качестве расчетного принимается среднее значение указанного диапазона (0,59).

Таким образом, корректировка на физическое состояние в отношении объектов-аналогов №№1,2 составит **-10%** ($0,53/0,59*100\%-100\%$), в отношении объекта-аналога №3 составит **0%**.

Корректировка на наличие отопления

Объекты производственно-складского и схожего назначения без отопления обычно дешевле объектов, имеющих отопление. Следует отметить, что данная корректировка типична для объектов производственно-складской и схожей недвижимости, функционирование которых возможно без отопления.

Все площади объекта оценки не обеспечены отоплением (см. Приложение 2). На основе данных объявлений, результатов интервьюирования продавцов определено, что все объекты-аналоги также не обеспечены отоплением.

Таким образом, корректировка на наличие отопления по всем объектам-аналогам составит **0%**.

Корректировка на материал стен

Объект оценки имеет капитальные стены (см. таблицу 9). По данным объявлений, результатам анализа публичной кадастровой карты, интервьюирования продавцов определено, что все объекты-аналоги также имеют капитальные (кирпичные стены)³⁴.

Таким образом, корректировка на материал стен в отношении всех объектов-аналогов составит **0%**.

Корректировка на долю административных помещений

Стоимость площадей производственно-складского назначения ниже стоимости административно-бытовых площадей. В состав объекта оценки и объектов-аналогов не входят площади административно-бытового назначения различного количества административно-бытовых помещений. Таким образом, корректировка на долю административных помещений в отношении всех объектов-аналогов составит **0%**.

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты изменения стоимости в зависимости от площади объекта капитального строительства производственно-складского и схожего назначения, согласно данным исследования «Справочника оценщика недвижимости 2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» [21].

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов производственно-складского и схожего назначения

Таблица 21

Площадь, кв.м		Усредненные данные по России						
		Объект-аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,30	1,72	-	-	-
	300-500	0,86	1,00	1,12	1,48	1,83	-	-
	500-1000	0,77	0,90	1,00	1,33	1,64	1,88	-
	1000-5000	0,58	0,67	0,75	1,00	1,23	1,41	1,61
	5000-10000	-	0,55	0,61	0,81	1,00	1,15	1,31
	10000-20000	-	-	0,53	0,71	0,87	1,00	1,14
	>20000	-	-	-	0,62	0,77	0,88	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2 относятся к диапазону «0-300» кв. м. Корректировка на общую площадь для объектов-аналогов №№1,2 составит **0%**.

Объект-аналог №3 имеет площадь, относимую к диапазону «300-500» кв. м. Корректировка для объекта-аналога №3 составит **16%** ($1,16 \cdot 100\% - 100\%$).

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки фактически не имеет отделки/ требует капитального ремонта отделки (см. Приложение 2). Все объекты-аналоги, по данным объявлений, также не имеют внутренней отделки, либо требуют её ремонта. Так, корректировка на состояние отделки для всех объектов-аналогов составит **0%**.

Значения корректировок по всем выделенным элементам сравнения и расчет скорректированных цен сделок приводятся в таблице 22.

³⁴ Источник: сайт ПКК (<https://pkk.rosreestr.ru/>, 2023 г.)

**Данные об аналогах для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.
Расчет скорректированных цен предложений**

Таблица 22

№	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения с НДС, руб.		350 000	600 000	1 000 000
2	Общая площадь, кв. м	165,30	133,5	196,0	326,3
3	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		350 000	600 000	1 000 000
4	Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		350 000	600 000	1 000 000
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		350 000	600 000	1 000 000
6	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Август 2023	Июль 2023	Август 2023	Август 2023
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		350 000	600 000	1 000 000
7	Корректировка на торг	-23,6%	-23,6%	-23,6%	-23,6%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		267 400	458 400	764 000
8	Местоположение	Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	Краснобаковский р-н, р.п. Ветлужский, мкр-н Молодёжный, 1	Кстовский р-н, с. Варварское, ул. Центральная, 101	пгт. Красные Баки, Садовая ул., 1А
	Категория расположения в пределах области	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты (вблизи райцентра)	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с/х районов
	Корректировка		-15%	0%	-17%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		227 290	458 400	634 120
9	Площадь земельного участка, отнесенного к объекту	3 460	150,0	317,0	631,0
	Диапазон площади	Менее 1	Менее 1	Менее 1	Менее 1
	Права на земельный участок	Собственность	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность
	Корректировка на права на земельный участок		-25%	0%	0%
	Корректировка на площадь земельного участка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м	292	219	292	292
	Корректировка на земельный участок, руб.		32 850	92 564	184 252
	Цена после корректировки с НДС, руб.		194 440	365 836	449 868
10	Цена после корректировки за 1 кв. м с НДС, руб.		1 456	1 867	1 379
11	Физическое состояние	Требуется кап. ремонт (частично разрушено)	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется кап. ремонт (частично разрушено)
	Корректировка, руб.		-10%	-10%	0%
	Цена после корректировки за 1 кв. м с НДС, руб.		1 310	1 680	1 379

№	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Наличие отопления	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка на долю офисно-торговых площадей		0%	0%	0%
	Цена после корректировки за 1 кв. м с НДС, руб.		1 310	1 680	1 379
13	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки за 1 кв. м с НДС, руб.		1 310	1 680	1 379
14	Доля административных площадей	0%	0%	0%	0%
	Корректировка на долю офисно-торговых площадей		0%	0%	0%
	Цена после корректировки за 1 кв. м с НДС, руб.		1 310	1 680	1 379
15	Общая площадь	165,30	133,5	196,0	326,3
	Диапазон площади	0-300	0-300	0-300	300-500
	Корректировка		0%	0%	16%
	Цена после корректировки за 1 кв. м с НДС, руб.		1 310	1 680	1 600
16	Состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки за 1 кв. м с НДС, руб.		1 310	1 680	1 600
17	Среднее значение скорректированных цен с НДС, руб./кв. м	1 530			

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Скорректированные цены предложений варьируются в диапазоне от 1 310 руб./ кв до 1 680 руб./ кв. м с НДС. В качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее значение полученного диапазона цен, которое составляет 1 530 руб./кв. м.

Умножая полученное значение удельной цены на общую площадь улучшений объекта оценки, получим рыночную стоимость объекта оценки, рассчитанную в рамках сравнительного подхода, без учета стоимости земельного участка, отнесенного к объекту оценки. Расчет рыночной стоимости земельного участка приводится в разделе 6.3 настоящего Отчета, рыночная стоимость земельного участка, отнесенного к объекту оценки, составляет 1 010 378 рублей.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 23

Наименование объекта оценки	Общая площадь улучшений, кв. м	Рыночная стоимость улучшений с НДС, руб.	Рыночная стоимость улучшений с НДС, руб./кв. м	Рыночная стоимость земельного участка округл., руб.	Рыночная стоимость объекта оценки с НДС округл., руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52	165,3	1 530,0	252 909,0	1 010 378,0	1 263 287,0

6.3. Процесс оценки земельного участка

ПОИСК АНАЛОГОВ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию, размещенную на специализированных ресурсах в сети Интернет, на предмет наличия объявлений к продаже объектов из сегмента «земельные участки под индустриальную застройку, общей площадью менее 2,5 га, расположенные в Сокольском р-не Нижегородской области», а также в схожих по своей привлекательности локациях (см. таблицу 18).

На основе анализа предложений была подготовлена выборка объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми участками. Исходные данные приводятся в таблице 27.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с агентами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная агентами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый единый земельный участок с объектами-аналогам:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение;
- расположение относительно автомагистралей;
- категория земель;
- назначение участка;
- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие коммуникаций.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 [9] для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для земельных участков является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком "плюс", если хуже - со знаком "минус".

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемые земельные участки и объекты, выбранные в качестве аналогов, передаются на правах собственности. В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка **0%**.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

Корректировка на рыночные условия

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

Согласно данным портала «СтатРиэлт», по состоянию на июль 2023 г. срок ликвидности, продажи, экспозиции для земель населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры, находится в диапазоне от 6 до 26 месяцев, в среднем составляя 14 месяцев³⁵. В качестве расчетного Оценщик рассматривает среднее значение приведенного диапазона – 14 месяцев.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются (в пределах расчетных сроков экспозиции) от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка **0%**.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2» [24], скидка на торг для цен земельных участков под индустриальную застройку на неактивных рынках в среднем составляет 17,9%. Учитывая характеристики объекта оценки, в качестве расчетного принимается среднее значение **-17,9%**.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности местоположения объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

Корректировка на местоположение относительно областного центра вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1» [23]. Так, в данном исследовании для земельных участков под индустриальную застройку выделяются следующие категории местоположения относительно областного центра (см. таблицу ниже).

³⁵ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру

Таблица 24

Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60

Оцениваемый объект располагается в д. Никольское Сокольского р-на. Так, местоположение объекта оценки Оценщик относит к категории «Прочие населенные пункты» (0,50).

Объекты-аналоги №№1,2 расположены в локальных населенных пунктах соответствующих районов области: объект-аналог №1 вблизи д. Выболово Богородского р-на, объект-аналог №2 – вблизи д. Шалдеж г.о. Семёновский. Так, местоположение объектов-аналогов №№1,2 Оценщик относит к категории «Прочие населенные пункты» (0,50).

Объект-аналог №3 расположен в г. Семенов. Экономика Семеновского г.о. характеризуются сельскохозяйственным производством: растениеводство, животноводство³⁶. Местоположение объекта-аналога №3 Оценщик относит к категории «Райцентры сельскохозяйственных районов» (0,61).

Таким образом, корректировка на местоположение в отношении объектов-аналогов №№1,2 составит **0%**, в отношении объекта-аналога №3 составит **-18%** (0,50/0,61*100%-100%).

Также, в отношении объектов-аналогов вводится корректировка на расстояние объекта относительно областного центра. Так, корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{мест.}} = \left(\frac{L_{OO}}{L_{OA}} \right)^k - 1 \quad (1)$$

где:

$K_{\text{мест.}}$ – корректировка на местоположение.

L_{OO} – удаленность объекта оценки относительно областного центра (г. Нижний Новгород);

L_{OA} – удаленность объекта-аналога относительно областного центра (г. Нижний Новгород);

k – коэффициент зависимости удельной цены участка от расстояния до областного центра.

Так, объект оценки удален относительно областного центра (г. Нижний Новгород) приблизительно на 116 км. Объект-аналог №1 (д. Выболово Богородского р-на) удален относительно областного центра на 49 км, объект-аналог №2 – на 98 км, объект-аналог №3

Коэффициент зависимости удельной цены земельных участков в регионах городов с населением более 1 млн. человек от расстояния до областного центра определялся исходя из приведенных в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1» [23] данных и составляет в среднем **-0,227**.

Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 1, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена таблице 28.

Корректировка на расположение относительно крупных магистралей

Как правило, земельные участки, расположенные рядом с крупными магистралями, имеют большую инвестиционную привлекательность, и, как следствие, более высокую удельную стоимость, чем участки, расположенные в окружении жилой застройки.

³⁶ Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Семеновский_\(городской_округ\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Семеновский_(городской_округ)), 2022 г.

Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на территориях соответствующих населенных пунктов представлено на рисунках ниже.

Локальное расположение объекта оценки и объектов-аналогов³⁷

Таблица 25

Расположение объекта оценки	Расположение объекта-аналога №1
	
Расположение объекта-аналога №2	Расположение объекта-аналога №3
	

Оцениваемый участок расположен внутриквартально: объект расположен вблизи ул. Центральная д. Никольское, однако, данная автодорога фактически является тупиковым ответвлением автомагистрали 22К-0014 «Мошкино-Сокольское».

Объект-аналог №1 также расположен вблизи местной автодороги 22Н-0408 «Богородск-Арапово». Корректировка на расположение вблизи автомагистралей в отношении объекта-аналога №1 составит **0%**.

Объект-аналог №3 расположен внутриквартально, на удалении более 1,7 км относительно ближайшей автомагистрали (Р-177 «Поветлужье»). Корректировка на расположение вблизи автомагистралей в отношении объекта-аналога №3 составит **0%**.

Объект-аналог №2 расположен на красной линии автомагистрали Р-177 «Поветлужье».

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1» [23], отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог в среднем составляет 1,12. В качестве расчетного принимается среднее значение.

Таким образом, корректировка на расположение относительно автомагистралей в отношении объекта-аналога №2 составит **-11%** ($1,00/1,12 \cdot 100\% - 100\%$).

³⁷ Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>, 2023 г.

Корректировка на категорию земель

Объект оценки относится к категории земель «земли населённых пунктов». Все объекты-аналоги отнесены к категории «земли промышленности»^{38,39}. Следует учесть, что земли населенных пунктов и земли промышленности обладают идентичной коммерческой привлекательностью для размещения объектов индустриального назначения. Учитывая сказанное, корректировка для всех аналогов составит **0%**.

Корректировка на назначение земельного участка

Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое назначение – под индустриальную застройку, поэтому корректировка не требуется. Корректировка **0%**.

Корректировка на наличие коммуникаций

На дату оценки объект оценки обеспечен подведенной линией электроснабжения.

По данным объявлений, а также в результате переговоров с продавцами Оценщик выявил, что объекты-аналоги №№1,2 фактически не имеют каких-либо подведенных линий коммуникаций, объект-аналог №3 также имеет подведенную линию электроснабжения.

Согласно данным информационного портала «СтатРиелт»⁴⁰, отношение удельной цены земельных участков населенных пунктов, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, необеспеченных электроснабжением, в среднем составляет 1,06.

Таким образом, корректировка на коммуникации в отношении объектов-аналогов №№1,2 составит **6%** ($1,06/1,00 * 100\% - 100\%$), в отношении объекта-аналога №3 составит **0%**.

Корректировка на снос ветхих зданий и сооружений

Исследование рынка земельных участков показывает, что участки с ветхими строениями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем стоят несколько дешевле аналогичных участков свободных от подобных строений и улучшений.

Объект оценки и объект-аналог №1 не имеют на своей территории ветхих зданий и сооружений. Объекты-аналоги №№2,3 имеют на своей территории объекты, подлежащие сносу, причем, указанные под снос представляют собой деревянные конструкции (сруб, деревянный цех)⁴¹.

Данная корректировка вносится в соответствии с данными сайта «СтатРиелт»⁴². На июль 2023 г. отношение удельной цены земельного участка с ветхими строениями, зданиями или сооружениями, подлежащими сносу, к удельной цене аналогичного незастроенного участка варьируется в диапазоне от 0,76 до 0,94. Учитывая, материал исполнения сооружений под снос, в качестве расчетного принимается максимальное значение указанного диапазона (0,94).

Таким образом, корректировка на снос ветхих зданий и сооружений для объекта-аналога №1 составляет **0%**, для объектов-аналогов №№2,3 составляет **6%** ($(1/0,94 * 1) * 100$).

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

³⁸ Здесь и далее по Отчету приводится сокращенное наименование категории земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» - «земли промышленности».

³⁹ Информация может быть подтверждена на портале Росреестр (режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/>, 2023 г.)

⁴⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

⁴¹ Исходя из данных, полученных в результате интервьюирования продавца и анализа объявления.

⁴² Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

В таблице 26 приведены корректирующие коэффициенты изменения стоимости в зависимости от площади земельного участка согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2» [24]:

**Средние значения масштабного фактора для земельных участков
под индустриальную застройку**

Таблица 26

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта-аналога, га				
	Менее 1	1-2,5	2,5-5	5-10	Более 10
Менее 1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
Более 10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги №№2,3 относятся к диапазону площадей «менее 1» га. Так, корректировка на фактор масштаба в отношении объектов-аналогов №№2,3 составит **0%**.

Объект-аналог №1 по показателю площади относится к диапазону «1-2,5» га. Корректировка для объекта-аналога №1 составит **12%** $((1,12-1)*100\%)$.

Результаты корректировок цен аналогов приводятся в таблице 28.

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости земельного участка рамках сравнительного подхода

Таблица 27

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	В продаже земельный участок площадью 1 га. Категория земель: земли промышленности; вид разрешенного использования: в целях размещения производственных и административных зданий. Земля в собственности, без обременений, межевание проведено, имеется лицензия на разработку скважины, электричество вдоль участка, разрешение на строительство производственного здания и проект здания. Собственник один. По интересующим вопросам Звоните! Номер объекта: #41/1194898/11523 Уточнение: кадастровый номер участка №52:24:0070001:2401, участок в частной собственности, под индустриальную застройку	Богородский р-н, д. Выболово, земельный участок 3/1	https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnyaya-vybolovo-bogorodskiy-municipalnyy-okrug-id2847019	3 300 000,0	10 000,0	330
2	Последняя цена! Цена за оба участка! Продается два земельных участка для нужд промышленности общей площадью 60 соток (5548 кв.м и 462 кв.м) вдоль автодороги Р-177 Поветлужье 98-й км, в районе населенного пункта д.Шалдеж, Семеновского района. (трасса Н.Новгород-Киров). Заезд, выезд и часть участка заасфальтированы. Имеется сруб 24х12. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Отлично подойдет для организации АЗС, Кафе, стоянки, сервиса. Уточнение: кадастровые номера участков №№52:12:1100176:1007, 52:12:1100176:1860, общая реализуемая площадь - 5 848 кв. м, частная собственность на оба участка, под индустриальную застройку	Р-177 Поветлужье	https://www.avito.ru/semenov/vzemelnye_uchastki/uchastok_60sot_promnaznacheniya_2630572281	2 190 000,0	5 848,0	374
3	Продам участок промназначия по документам 1 200 кв. м. В Реале гораздо больше. Свет 15 Кв. Под стоянку грузовиков или строительство производственного цеха. Обмен. Уточнение: кадастровый номер участка №52:12:1800327:118, общая площадь участка - 1 351 кв. м, участок в частной собственности, под индустриальную застройку	Семенов, ул. Шевченко	https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1200_kv_m_ploschadyu_12_sotok_nijgorodskaya_semenov_6893318411/	650 000,0	1 351,0	481

**Результаты корректировки цен аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков
в рамках сравнительного подхода**

Таблица 28

№	Характеристика	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Цена предложения, руб.		3 300 000,0	2 190 000,0	650 000,0
2	Общая площадь, кв. м	3 460,2	10 000,0	5 848,0	1 351,0
3	Корректировка на торг	-17,9%	-17,9%	-17,9%	-17,9%
	Цена после корректировки, руб.		2 709 300	1 797 990	533 650
4	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 709 300	1 797 990	533 650
5	Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 709 300	1 797 990	533 650
6	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 709 300	1 797 990	533 650
7	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Август 2023	Июль 2023	Июль 2023	Август 2023
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 709 300	1 797 990	533 650
8	Местоположение	Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	Богородский р-н, д. Выболово, земельный участок 3/1	Р-177 Поветлужье	Семенов, ул. Шевченко
	Категория населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с/х районов
	Корректировка		0%	0%	-18%
			2 709 300	1 797 990	437 593
	Расстояние до областного центра, км	116,00	49,00	98,00	81,00
	Корректировка		-18%	-4%	-8%
	Цена после корректировки, руб.		2 221 626	1 726 070	402 586
9	Расположение относительно автомагистралей	В отдалении	В отдалении	Вблизи	В отдалении
	Корректировка		0%	-11%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 221 626	1 536 202	402 586
10	Цена после корректировки, руб./кв. м		222	263	298
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		222	263	298
12	Назначение участка	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		222	263	298
13	Наличие коммуникаций на участке	Э	Расположены рядом	Расположены рядом	Э
	Корректировка		6%	6%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		235	279	298

№	Характеристика	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
14	Наличие ветхих зданий и сооружений	Нет	Нет	Есть (деревянное)	Есть (деревянное)
	Корректировка		0%	6%	6%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		235	296	316
15	Площадь земельного участка, кв. м	3 460,2	10 000	5 848	1 351
	Диапазон площади	Менее 1	1-2,5	Менее 1	Менее 1
	Корректировка		12%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		263	296	316
16	Среднее значение, руб./кв. м	292			

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода.

В качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее значение полученного диапазона цен, составляющее 292 руб./кв. м.

Расчет рыночной стоимости земельного участка объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости земельного участка объекта оценки

Таблица 29

Наименование объекта оценки	Общая площадь участка, кв. м	Рыночная стоимость объекта оценки за 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки округ., руб.
Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	3 460,2	292	1 010 378

7. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществлялось в рамках одного подхода – сравнительного, поэтому согласования результатов не требуется. Так, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки принимается равной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки⁴³

Таблица 30

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52.	1 263 287

Далее Оценщик приводит разбиение стоимости единого объекта оценки, чтобы заключение об итоговой величине рыночной стоимости приводилось поэлементно.

Рыночная стоимость оцениваемого здания определяется путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости рыночной стоимости земельного участка. Таким образом, рыночная стоимость по объектам составляет.

Результаты оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов⁴³

Таблица 31

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	252 909
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	1 010 378
	Итого:	1 263 287

Таким образом, после округления рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, 52, на «24» августа 2023 г. составляет⁴³:


№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость с НДС округл, руб.
1	Нежилое здание общей площадью 165,3 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:251, расположенное по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, д. 52	253 000
2	Земельный участок общей площадью 3 460,2 кв. м, кадастровый номер №52:07:1000015:218, расположенный по адресу: Нижегородская обл., Сокольский р-н, д. Никольское, ул. Центральная, з/у 52	1 010 000
	Итого:	1 263 000

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

⁴³ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

8. Подпись оценщика

 / Смирнова Р.В./

9. Источники и литература

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» №129-ФЗ от 08.08.2001 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №I)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
10. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (в действующей редакции).
11. Свод стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 2022 (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С)

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

12. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.
13. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
14. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. Издательство: Питер. 2001 г., 336 с.
15. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.:ил.
16. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
17. Михайлец В. Б. «Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода». Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» № 1, 2005 с. 2-13.
18. Лейфер Л. А. «Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков». Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», № 3, 2007.
19. Лейфер Л. А. «Определение валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010.
20. Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. Режим доступа: [<http://pcfko.ru/research28.html#1>].

21. Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» г. Нижний Новгород, 2021 г.
22. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов», г. Нижний Новгород, 2023 г.
23. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2022 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.», г. Нижний Новгород, 2022 г.
24. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», г. Нижний Новгород, 2022 г.
25. Кенуй М. Г. Быстрые статистические вычисления, Москва, «Статистика», 1979.
26. Эконометрика. Москва, «Финансы и статистика». 2002.
27. Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.

ДАННЫЕ ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСОВ

28. Данные Росстата по росту ВВП РФ в 2021 г. оказались выше оценки Минэкономразвития: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Интерфакс». Режим доступа: <https://www.interfax.ru/business/822979> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
29. Минэкономразвития существенно улучшило прогноз по экономике России: [Электронный ресурс] // Газета «Ведомости». Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2022/09/21/941878-minekonomrazvitiya-uluchshilo-prognoz-ekonomike> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
30. Силуанов оценил снижение ВВП России по итогам 2022 года на 2,7%: [Электронный ресурс] // Сетевое издание «Forbes.ru». Режим доступа: <https://www.forbes.ru/biznes/483288-siluanov-ocenil-snizenie-vvp-rossii-po-itogam-2022-goda-na-2-7> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
31. Минэкономразвития сообщило о росте ВВП РФ за I полугодие на 1,4%: [Электронный ресурс] // Сетевое издание «Интерфакс». Режим доступа: <https://www.interfax.ru/business/914536> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
32. Минэкономразвития оценило ВВП четырех новых регионов в 2 трлн. руб.: [Электронный ресурс] // Сетевое издание «РБК». Режим доступа: <https://www.rbc.ru/economics/14/04/2023/6439946b9a79473b54fc74a3> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
33. Социально-экономическое положение России. Январь-июнь 2023 года: [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
34. ВРП Нижегородской области в 2021 году превысил допандемийный уровень на 3,5%: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Коммерсантъ». Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/5272182> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
35. ВРП Нижегородской области снизится на 2,5% вместо прогнозируемых ранее 8% - власти: [Электронный ресурс] // Журнал «Financial One». Режим доступа:

- <https://fomag.ru/news-stream/vrp-nizhegorodskoy-oblasti-snizitsya-na-2-5-vmesto-prognoziruemym-ranee-8-vlasti/> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
36. Правительство Нижегородской области ожидает рост региональной экономики по итогам 2022 г. [Электронный ресурс] // Журнал «Деловой Квартал». Режим доступа: <https://nn.dk.ru/news/237178344> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
37. Прирост ВРП Нижегородской области за I полугодие 2023 года составил 6,5%: [Электронный ресурс] // Информационное издание «Новости Нижнего Новгорода». Режим доступа: <https://nn-news.net/economy/2023/08/09/577010.html> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
38. Росстат оценил инфляцию за 2021 год в 8,39% — максимум с 2015 года: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Коммерсантъ». Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/5158256> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
39. Росстат: инфляция в России в 2022 году составила 11,94%: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Коммерсантъ». Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/5771639> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
40. Инфляция в РФ в июле составила 0,64%: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Интерфакс». Режим доступа: <https://www.interfax.ru/business/915534> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
41. Инфляция в Нижегородской области превысила 8% по итогам 2021 года: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Коммерсантъ». Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/5173769> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
42. Инфляция в Нижегородской области в декабре составила 0,5%, в 2022 г - 11,5%: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Интерфакс». Режим доступа: <https://www.interfax-russia.ru/volga/news/infljaciya-v-nizhegorodskoy-oblasti-v-dekabre-sostavila-0-5-v-2022-g-11-5> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
43. Информационно-аналитический комментарий об инфляции в Нижегородской области в июле 2023 года: [Электронный ресурс] // Официальный сайт Центрального Банка России. Режим доступа: <https://www.cbr.ru/press/reginfl/?id=37186#:~:text=Информационно-аналитический%20комментарий%20об%20инфляции%20в%20Нижегородской%20области%20в%20июле%202023%20года,-16%20августа%202023&text=Годовая%20инфляция%20в%20Нижегородской%20области,2%20С66%25%20месяцам%20ранее> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
44. Материалы по данным официального сайта Центрального Банка России: [Электронный ресурс] // Официальный сайт Центрального Банка России. Режим доступа: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
45. Что ждет вкладчиков: аналитики ответили, какой будет ставка ЦБ до конца года: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Банки.ру». Режим доступа: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10990848> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
46. Социально-экономическое положение Нижегородской области. Июнь 2023 года: [Электронный ресурс] // Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области. Режим доступа: <https://nizhstat.gks.ru/folder/36748> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
47. Население Нижегородской области: [Электронный ресурс] // Цифровая энциклопедия «Википедия». Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Нижегородской_области (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
48. Время рисковать деньгами: как изменился рынок коммерческой недвижимости: [Электронный ресурс] // Финансово-экономический журнал «Forbes». Режим

- доступа: <https://www.forbes.ru/biznes/493113-vrema-riskovat-den-gami-kak-izmenilsa-rupok-kommerceskoj-nedvizimosti> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
49. «Авито Недвижимость»: за квартал спрос на земельные участки не снизился: [Электронный ресурс] // Финансово-экономический журнал «Forbes». Режим доступа: <https://www.forbes.ru/novosti-kompaniy/488288-avito-nedvizimost-za-kvartal-spros-na-zemel-nye-ucastki-ne-snizilsa> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
50. В «Авито Недвижимости» назвали регионы с наибольшим ростом цен на земельные участки: [Электронный ресурс] // Интернет-издание «Газета.ру». Режим доступа: <https://www.gazeta.ru/social/news/2023/06/22/20722262.shtml> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
51. 46-й выпуск Доклада об экономике России: [Электронный ресурс] // Интернет-сайт Всемирного банка. Режим доступа: <https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/rer> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
52. Российская экономика адаптировалась к новым условиям, но никого этим не обрадовала: [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Интерфакс». Режим доступа: <https://www.interfax.ru/business/689879> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).
53. Пять лет на посту: как изменилась Нижегородская область при Никитине: [Электронный ресурс] // Сетевое издание «НьюсНН.ру». Режим доступа: <https://newsnn.ru/news/2022-09-26/pyat-let-na-postu-kak-izmenilas-nizhegorodskaya-oblast-pri-nikitine-2573430> (дата обращения: «24» августа 2023 г.).

Приложение 1

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

Приложение 2

Фотоматериалы





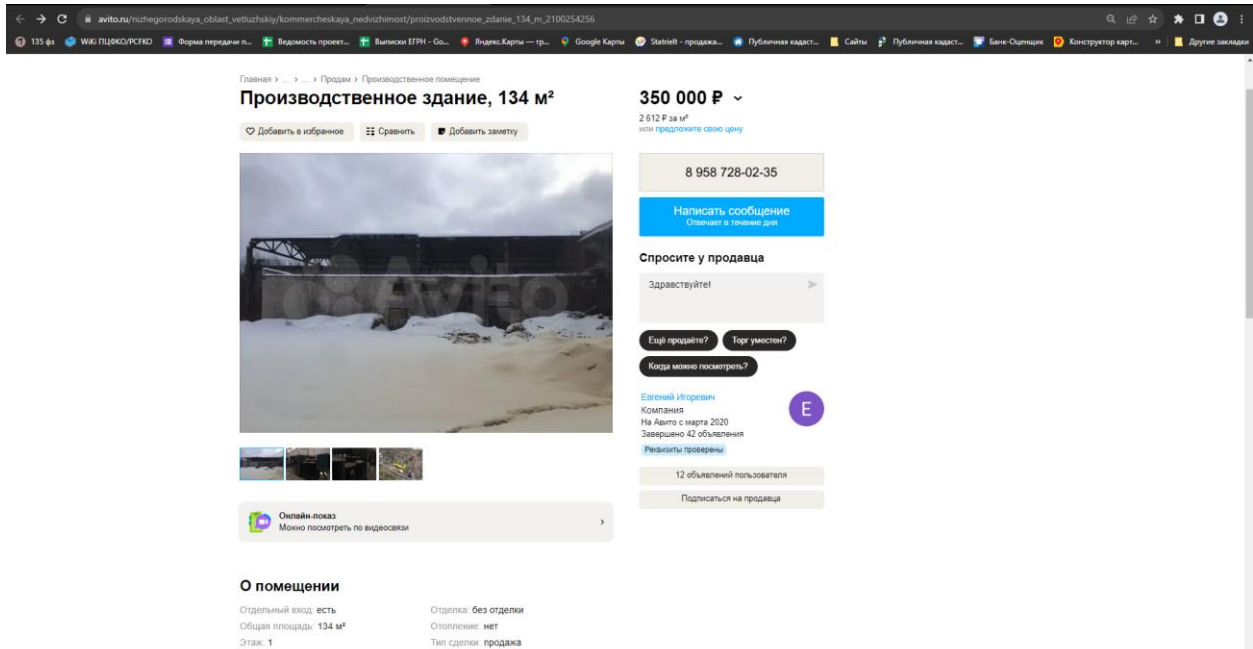
Ближайшее окружение объекта оценки



Материалы сети Интернет

ДАННЫЕ ПО ПРОДАЖЕ (ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ)

Объект-аналог №1



Производственное здание, 134 м²

350 000 Р

2 612 Р за м²

8 958 728-02-35

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

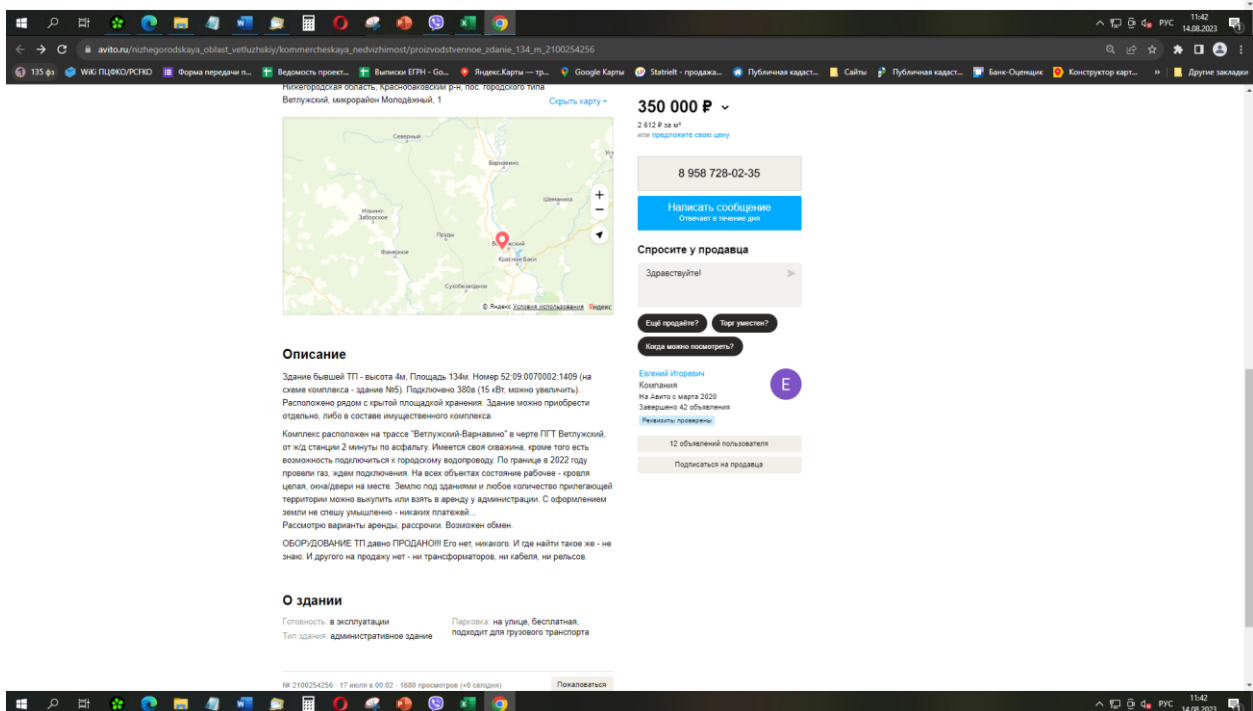
Евгений Игоревич
Компания
На Авито с марта 2020
Завершено 42 объявления

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Отдельный вход: есть	Отделка: без отделки
Общая площадь: 134 м ²	Отопление: нет
Этаж: 1	Тип сделки: продажа



Ветлужский, микрорайон Молодёжный, 1

350 000 Р

2 612 Р за м²

8 958 728-02-35

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Евгений Игоревич
Компания
На Авито с марта 2020
Завершено 42 объявления

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Здание бывшей ТП - высота 4м. Площадь 134м. Номер 52 09-0070002-1409 (на плане комплекса - здание №5). Подключено 380в (15 кВт, можно увеличить). Расположено рядом с крытой площадкой хранения. Здание можно приобрести отдельно, либо в составе существующего комплекса.

Комплекс расположен на трассе «Ветлужский-Варнаино» в черте ГПТ Ветлужский, от ж/д станции 2 минуты по асфальту. Имеется своя оаэкима, кроме того есть возможность подключиться к городскому водопроводу. По трассе в 2022 году провели газ, ждм подключение. На всех объектах состояние рабочее - кровля целая, окна/двери на месте. Землю под зданиями и любое количество прилегающей территории можно выкупить или взять в аренду у администрации. С оформлением земли не спешу умышленно - никаких платежей...

Рассмотрю варианты аренды, расщрки. Возможен обмен.

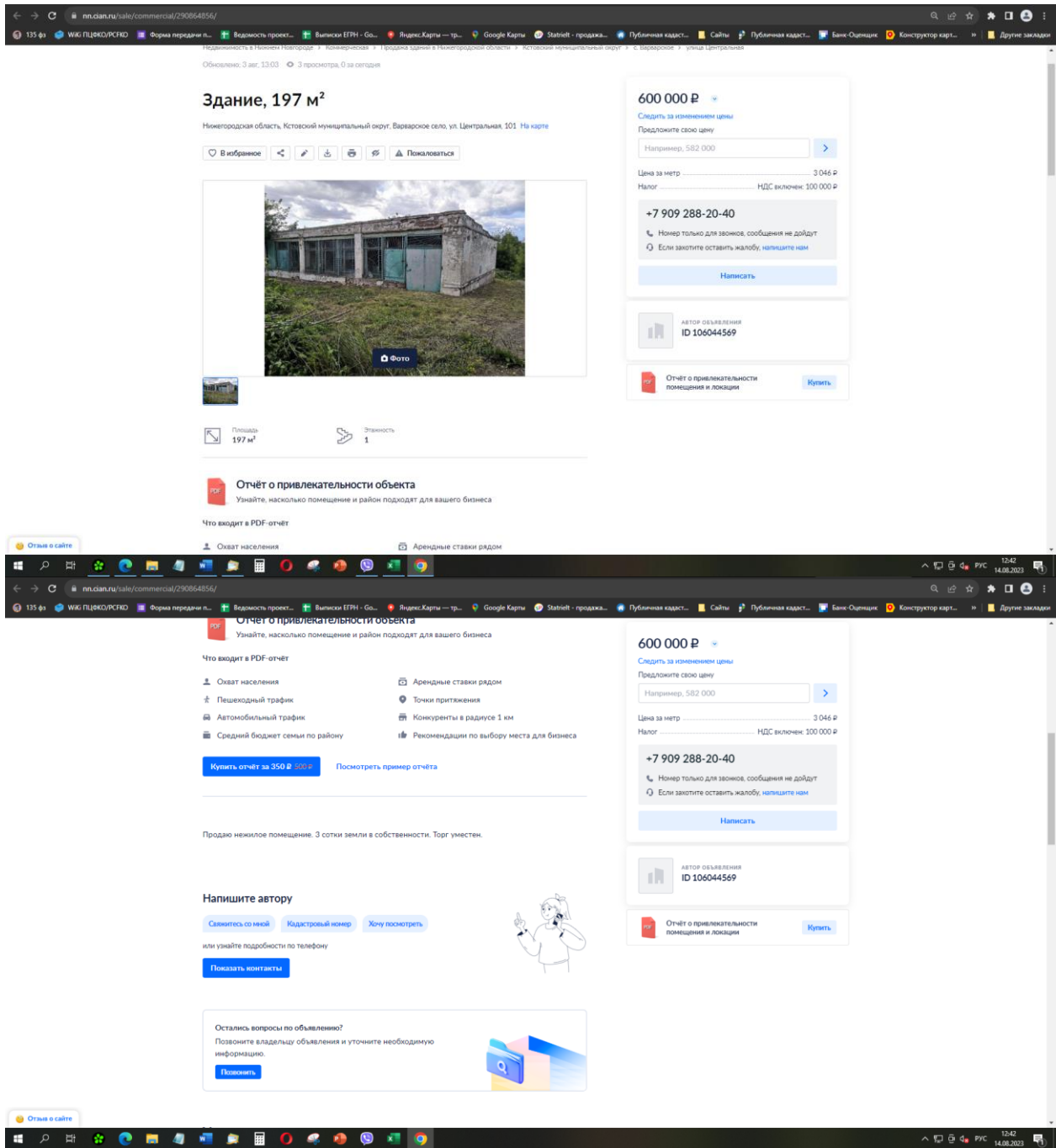
ОБОРУДОВАНИЕ ТП давно ПРОДАНО!!! Его нет, никакого. И где найти такое же - не знаю. И другого на продажу нет - ни трансформаторов, ни кабеля, ни рельсов.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Перевозка: на улице, бесплатная.
Тип здания: административное здание	подходит для грузового транспорта

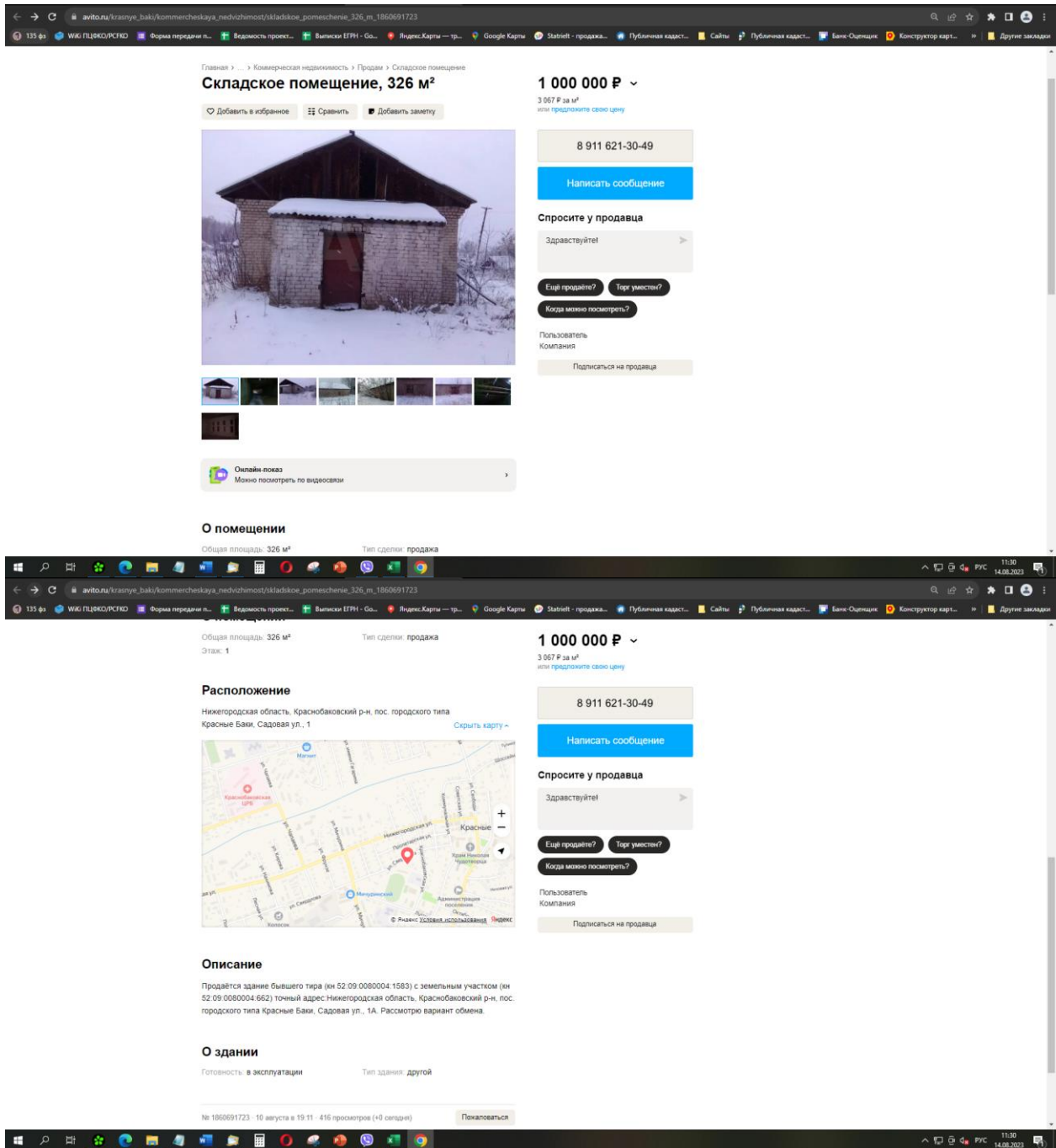
https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_vetluzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_zdanie_134_m_2100254256

Объект-аналог №2



<https://nn.cian.ru/sale/commercial/290864856/>

Объект-аналог №3



https://www.avito.ru/krasnye_baki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_326_m_1860691723

ДАнные по ПРОДАЖЕ (АНАЛИЗ РЫНКА)

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a commercial building with a free purpose, 460m² in area, located in Ardatov, Nizhny Novgorod region. The price is 600,000 RUB (1,304 RUB per sqm). The screenshots show the main listing details and a map of the location.

Свободного назначения, 460м²
600 000 Р
1 304 Р за м²
или предложите свою цену

8 910 391-21-83

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? | Топ уместит?

Когда можно посмотреть?

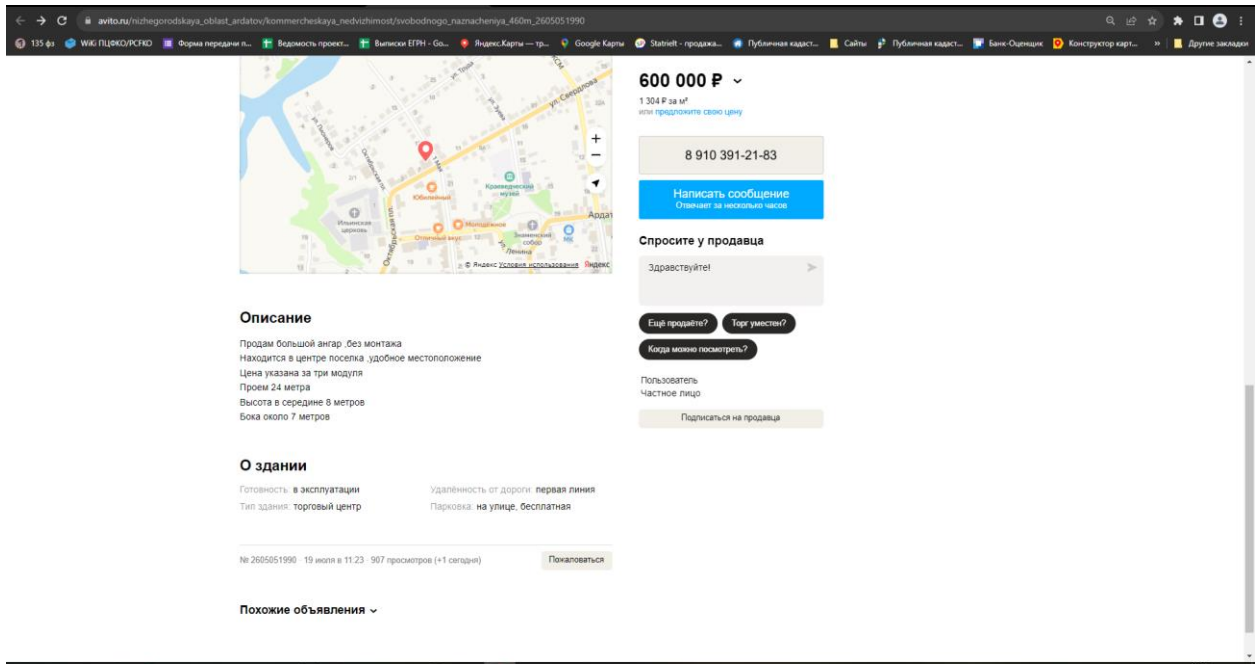
Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

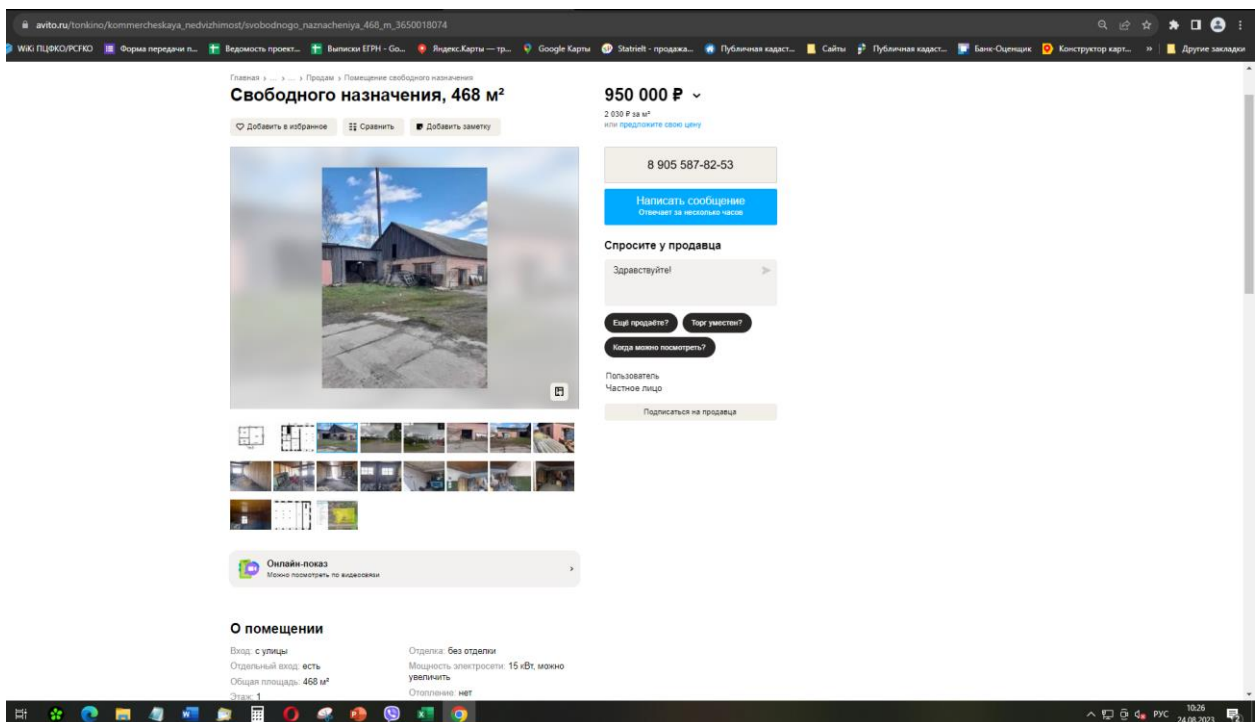
О помещении
Вход: со двора | Отделка: без отделки
Общая площадь: 460 м² | Отопление: нет
Этаж: 1 | Тип сделки: продажа
Высота потолков: 8 м

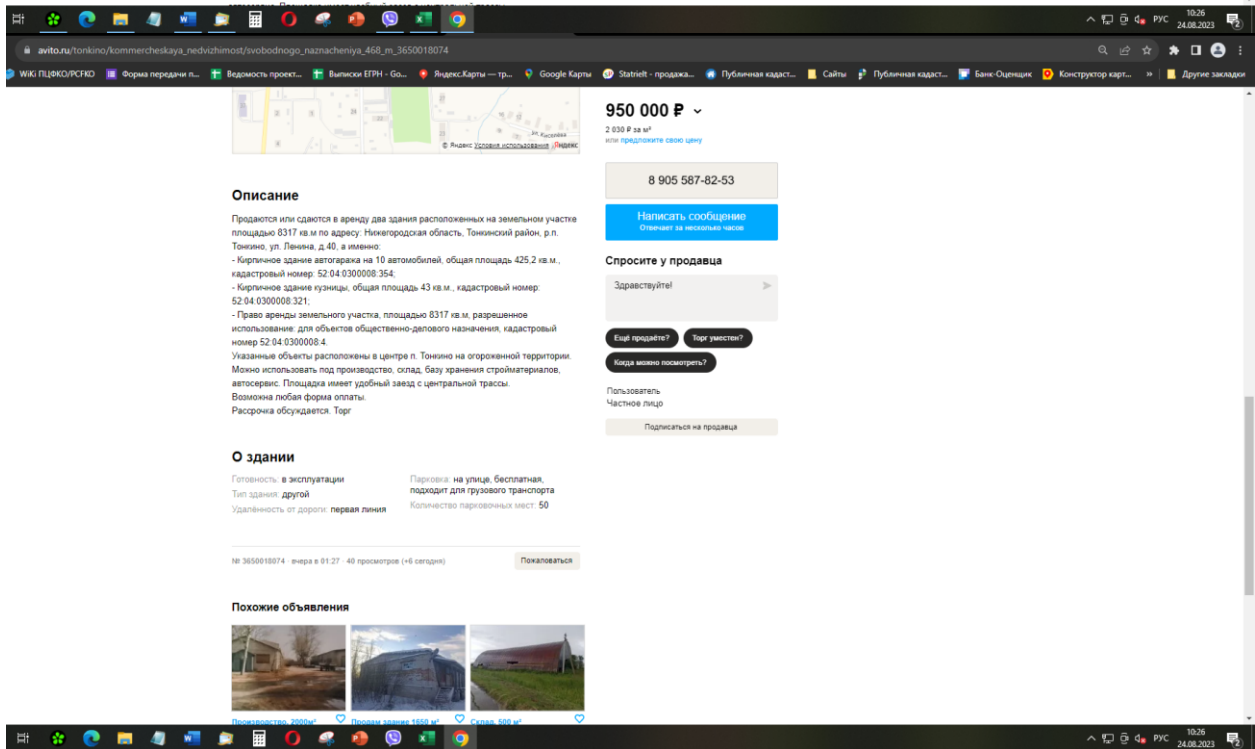
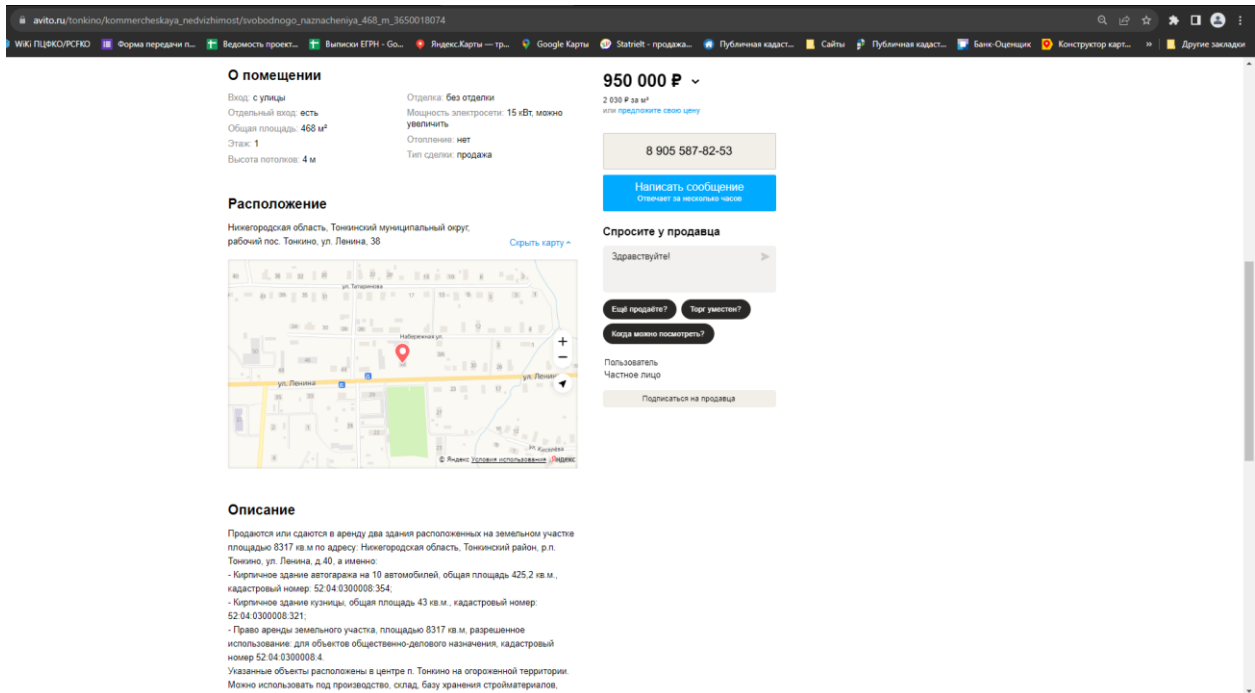
Расположение
Нижегородская область, Ардатовский муниципальный округ, рабочий пос. Ардатов, ул. Свердлова, 9

Описание
Продам большой ангар, без монтажа
Находится в центре поселка, удобное местоположение
Цена указана за три модуля
Проем 24 метра



https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460m_2605051990





https://www.avito.ru/tonkino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_468_m_3650018074

Свободное назначение, 346,9 м²
Нижегородская область, Шахунья городской округ, Сваа пгт, ул. Ленина, 27. На карте

1 130 000 Р
Ссылка за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 096 100

Цена за метр: 3 258 Р
Налог: НДС включен: 188 333 Р

+7 910 128-07-90
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 22978751

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Площадь: 346,9 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

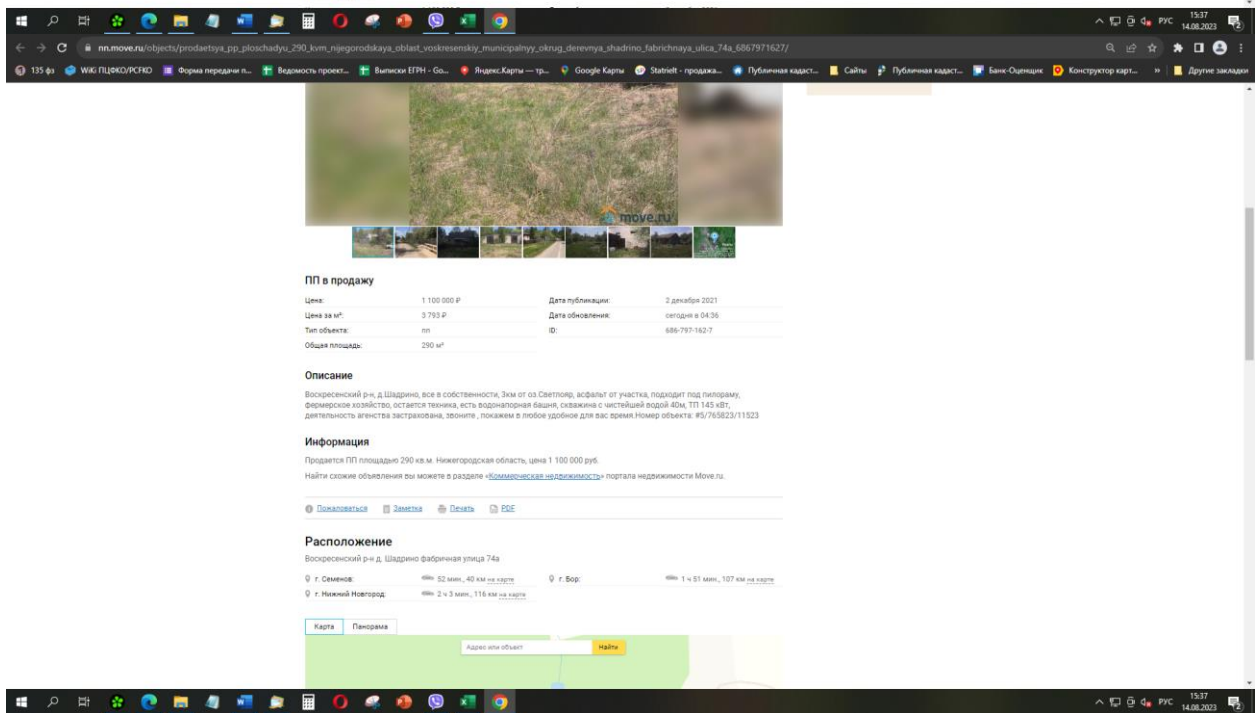
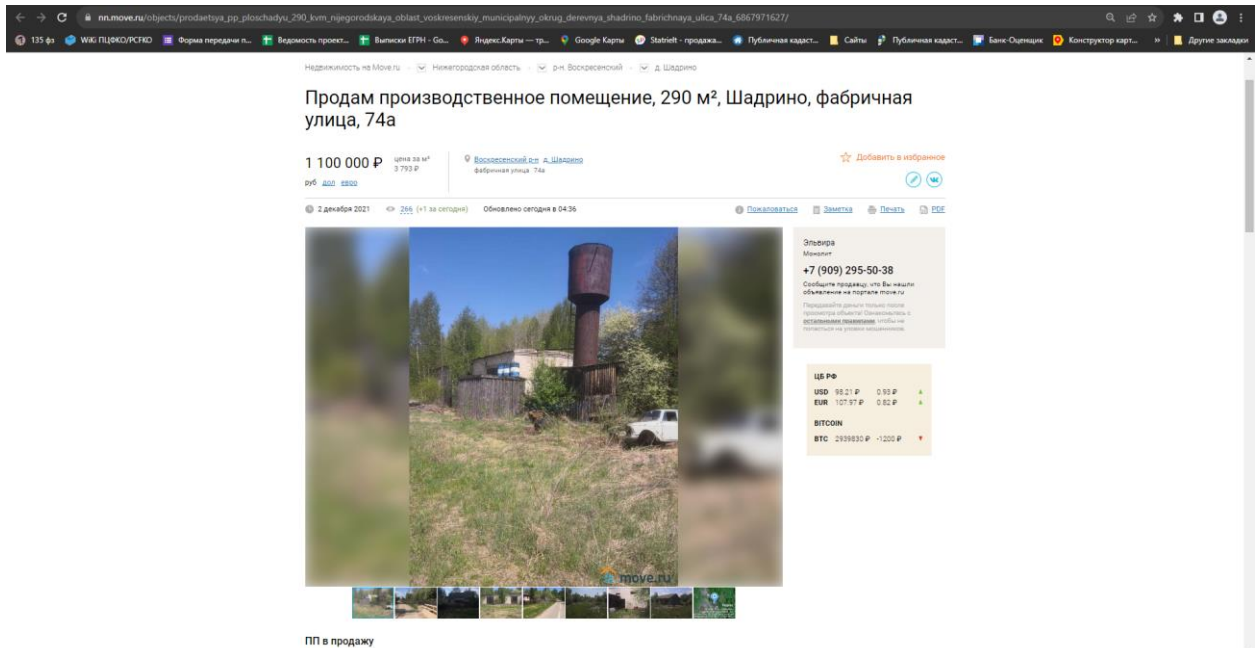
Купить отчёт за 350 Р | Посмотреть пример отчёта

Продать нежилое здание площадью 346,9 м² 1969 года постройки и земельный участок 1 232 м² под ним по адресу: Нижегородская область, городской округ Шахунья, посёлок городского типа Сваа, ул. Ленина, 27.
Здание идеально подходит под склад или под производство! Продаю за 35% от кадастровой стоимости, что в 3 раза меньше рыночной стоимости!
Земля и нежилое помещение в собственности, не заложено. За забором жилой массив. При желании можно перевести в два жилых дома.
Кадастровая стоимость нежилого здания- 3 033 465 рублей,
кад. 52-52-21/018/2009-297
Кадастровая стоимость земли- 735 109 рублей,
кад. 52-03-0010005-2522
Продать за 35% от кадастровой стоимости- 1 320 000 рублей.
Рассмотрю Ваши предложения.
Могу заключить договор о продаже здания и земли под ним с риэлтором из р.п. Сваа или из г. Шахунья.
Звоните или пишите.

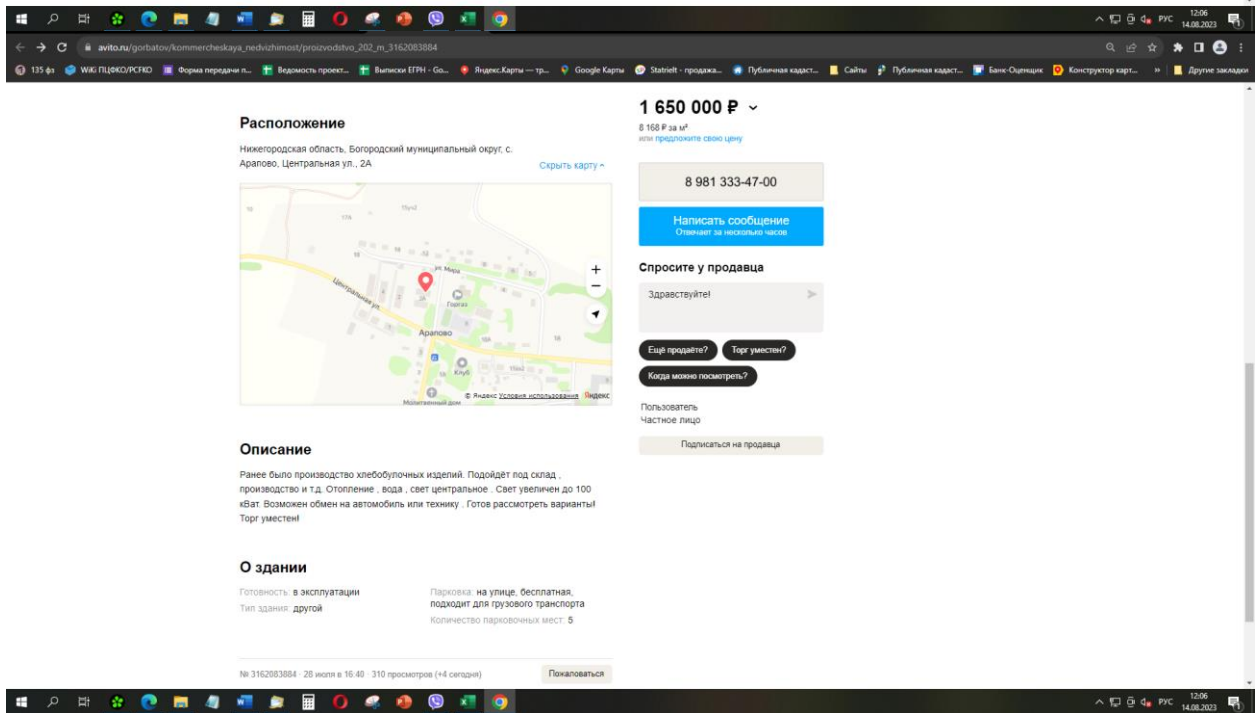
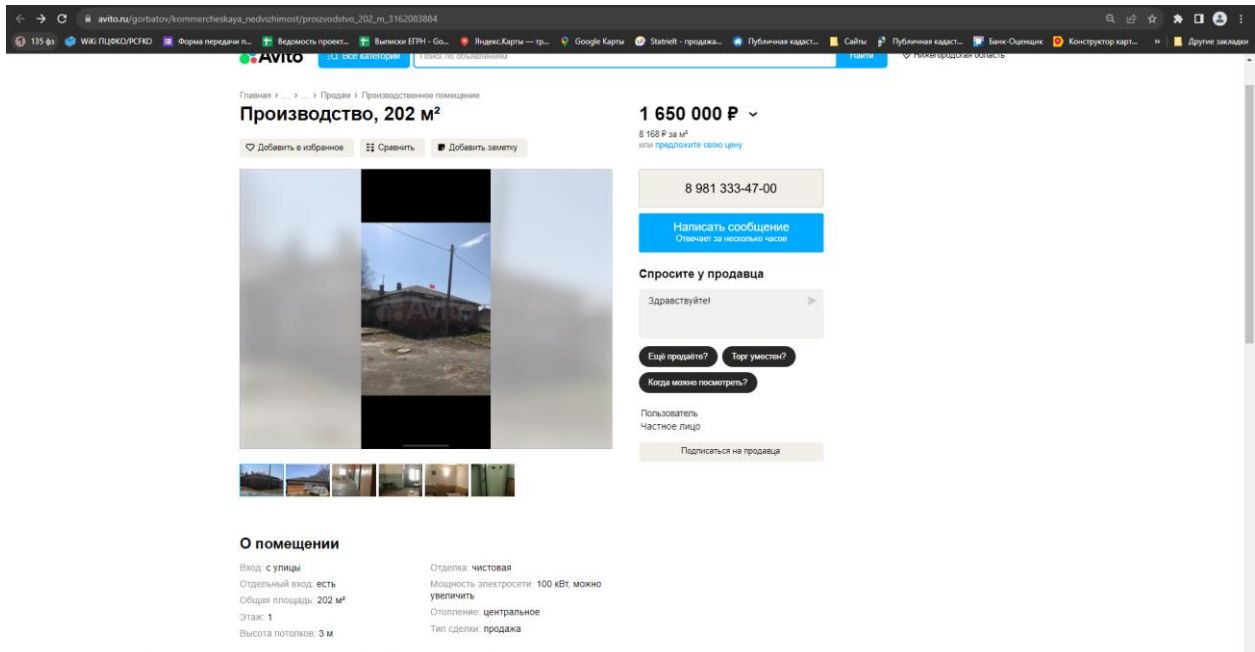
Свернуть

Возможное назначение
Шинномонтаж, пекарня, бытовые услуги, цех, продукты, коммерция, магазин

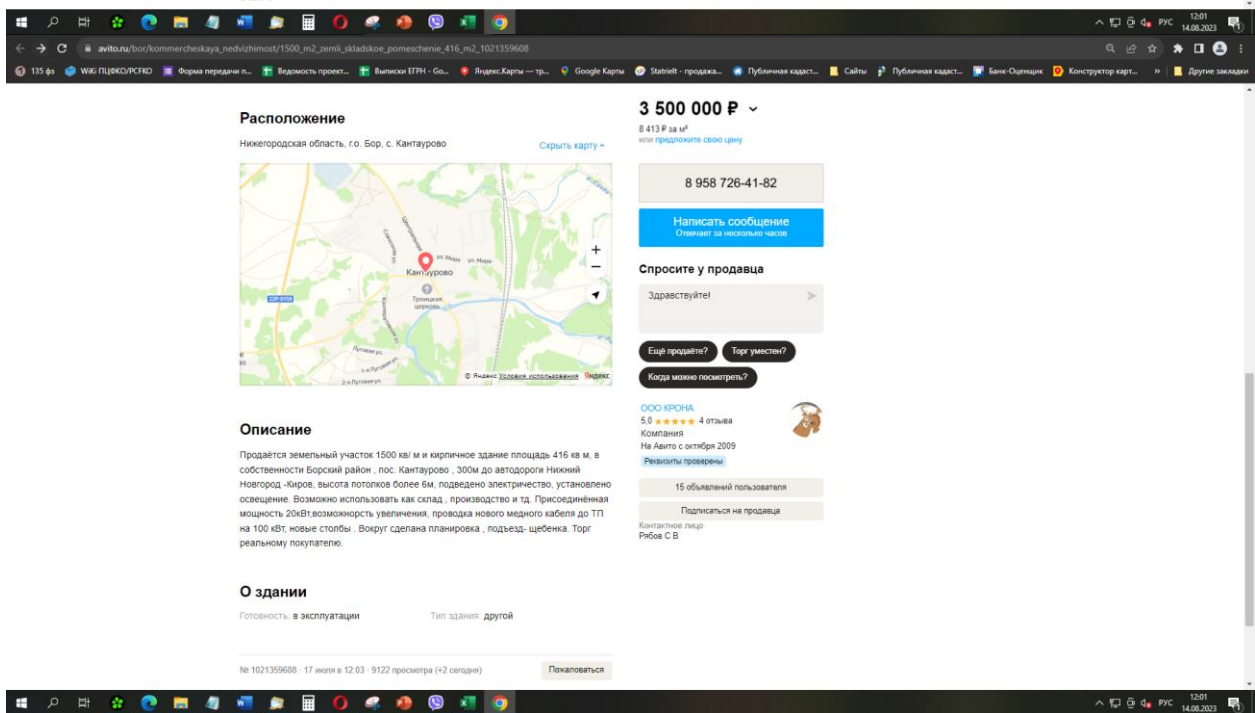
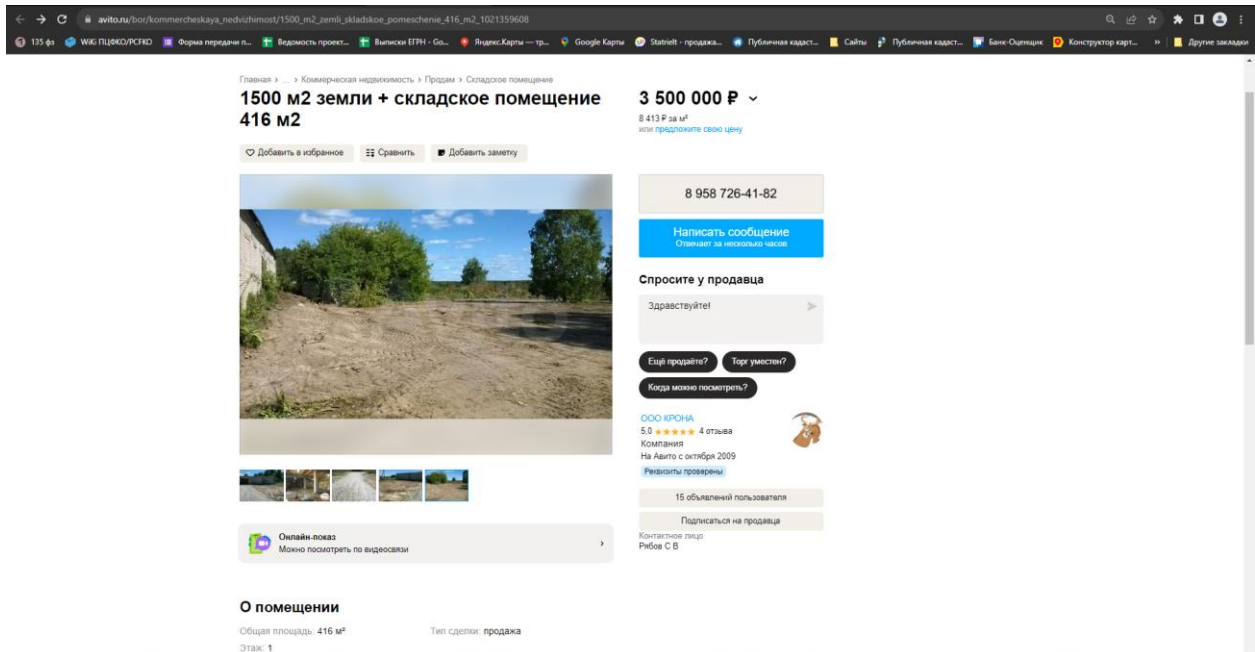
<https://nn.cian.ru/sale/commercial/201677896/>



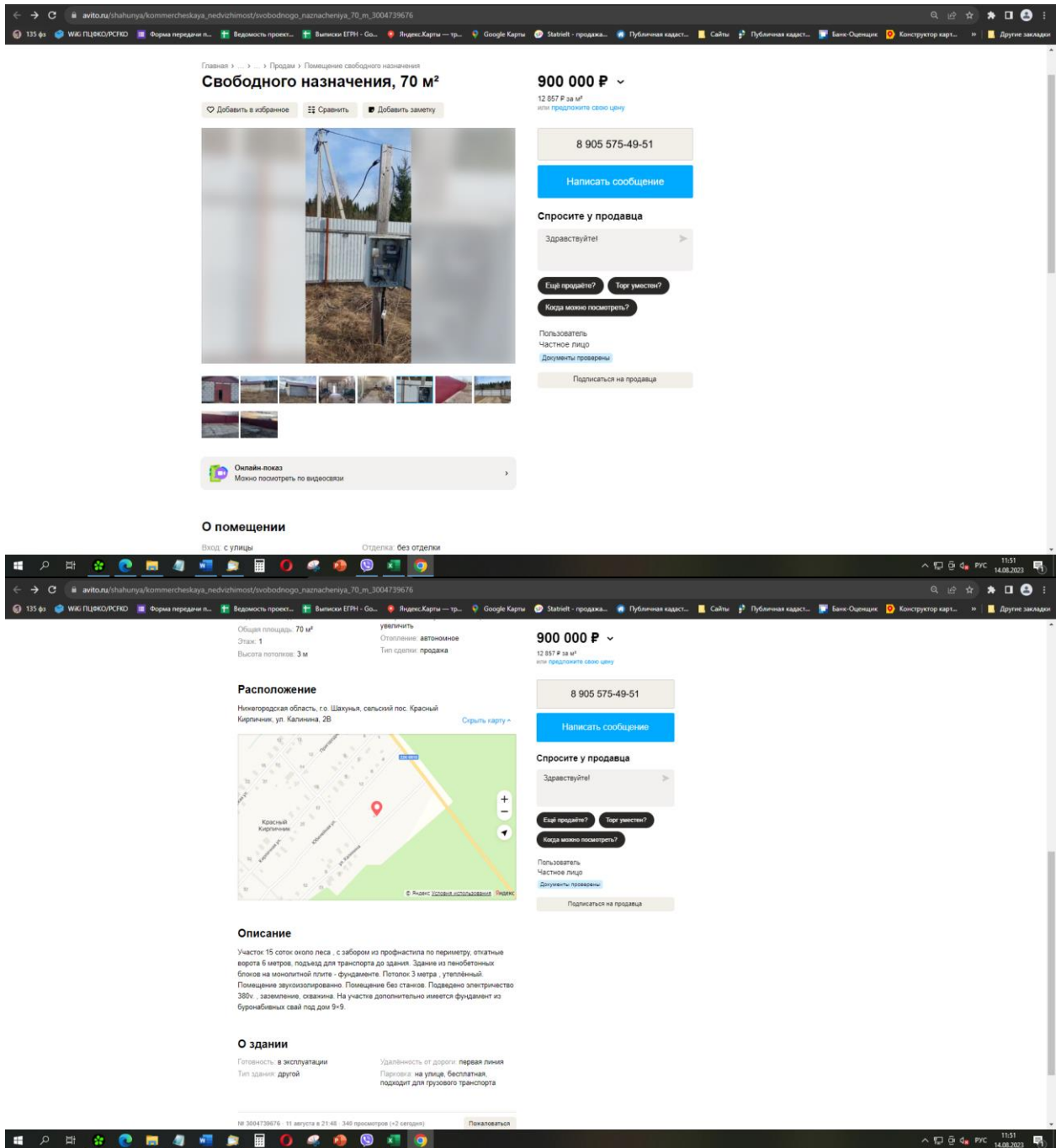
https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_290_kvm_nijgorodskaya_oblast_voskresenskij_municipalnyy_okrug_derevnya_shadrino_fabrichnaya_ulica_74a_6867971627/



https://www.avito.ru/gorbatov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_202_m_3162083884



https://www.avito.ru/bor/kommercheskaya_nedvizhimost/1500_m2_zemli_skladskoe_pomeschenie_416_m2_1021359608



https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_3004739676

ДАННЫЕ ПО АРЕНДЕ (АНАЛИЗ РЫНКА)⁴⁴

Свободное назначение, 150 м²
Нижегородская область, Володаков, ул. 2-я Чаева, 5А. Не на карте

10 000 руб./мес.
Предложите свою цену
Например, 9 700

Цена за метр: 800 руб в год
Налог: НДС не включен
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 905 195-58-72
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

автор объявления
ID 93586141

Отчет о привлекательности помещения и локации

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 350 руб. Посмотреть пример отчета

Сдам помещение 150 кв.м. (можно до 250 кв.м.) под склад, производство с прилегающей территорией. Электричество, вода, автономное отопление. Огражденная территория, удобный подъезд, парковка.

Возможное назначение

- Склад
- Производство

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Можем еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

<https://nn.cian.ru/rent/commercial/28298191/>

⁴⁴ Результаты анализа рынка аренды приводятся ознакомительно и в расчете рыночной стоимости объекта оценки не участвуют

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Автосервис

Гаражно-складской комплекс

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

40 000 Р в месяц
155 Р в месяц за м², залог 40 000 Р
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сайты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Документы проверены
Экологический вклад -14 кг CO₂

Подписаться на продавца

О помещении
Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Высота потолков: 6 м
Тип аренды: прямая

135 фл ВК ПЦКО/РСКО Форма передачи... Видимость проект... Выписка ЕГРН - Со... Яндекс.Карты — тр... Google Карты Стабиль - продажа... Публичная кадаст... Сайты Публичная кадаст... Банк Опциции Конструктор карт... Другие закладки

1507 14.08.2023

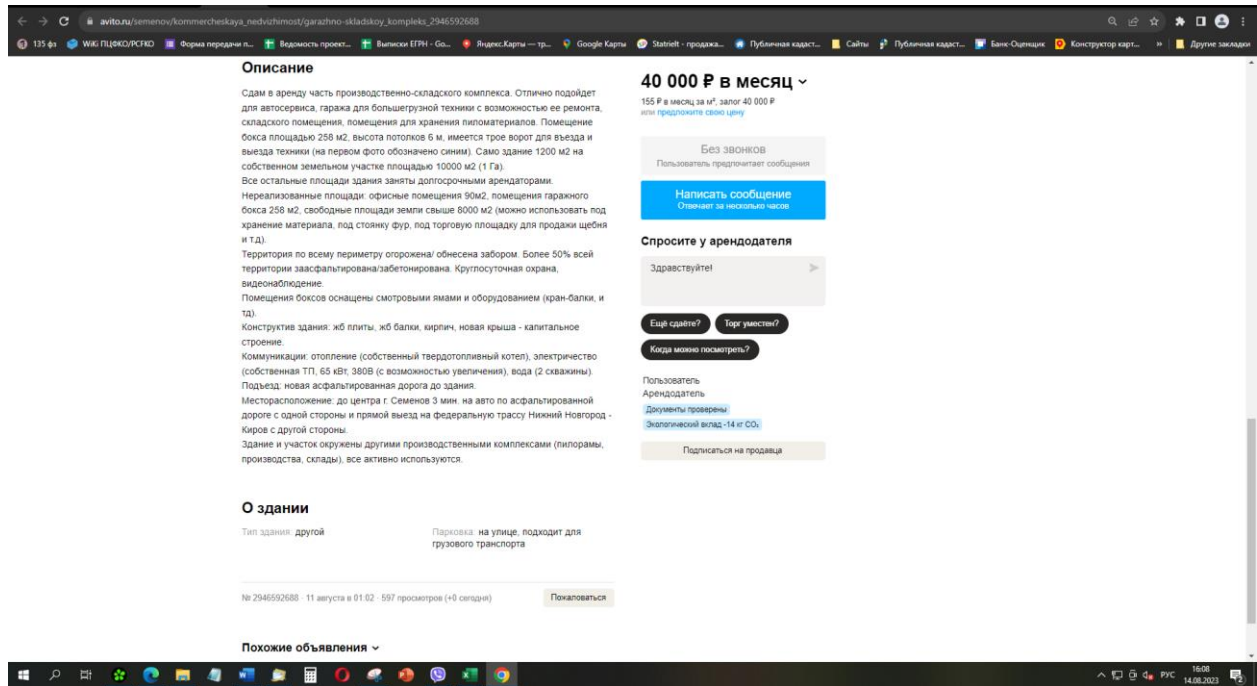
135 фл ВК ПЦКО/РСКО Форма передачи... Видимость проект... Выписка ЕГРН - Со... Яндекс.Карты — тр... Google Карты Стабиль - продажа... Публичная кадаст... Сайты Публичная кадаст... Банк Опциции Конструктор карт... Другие закладки

1508 14.08.2023

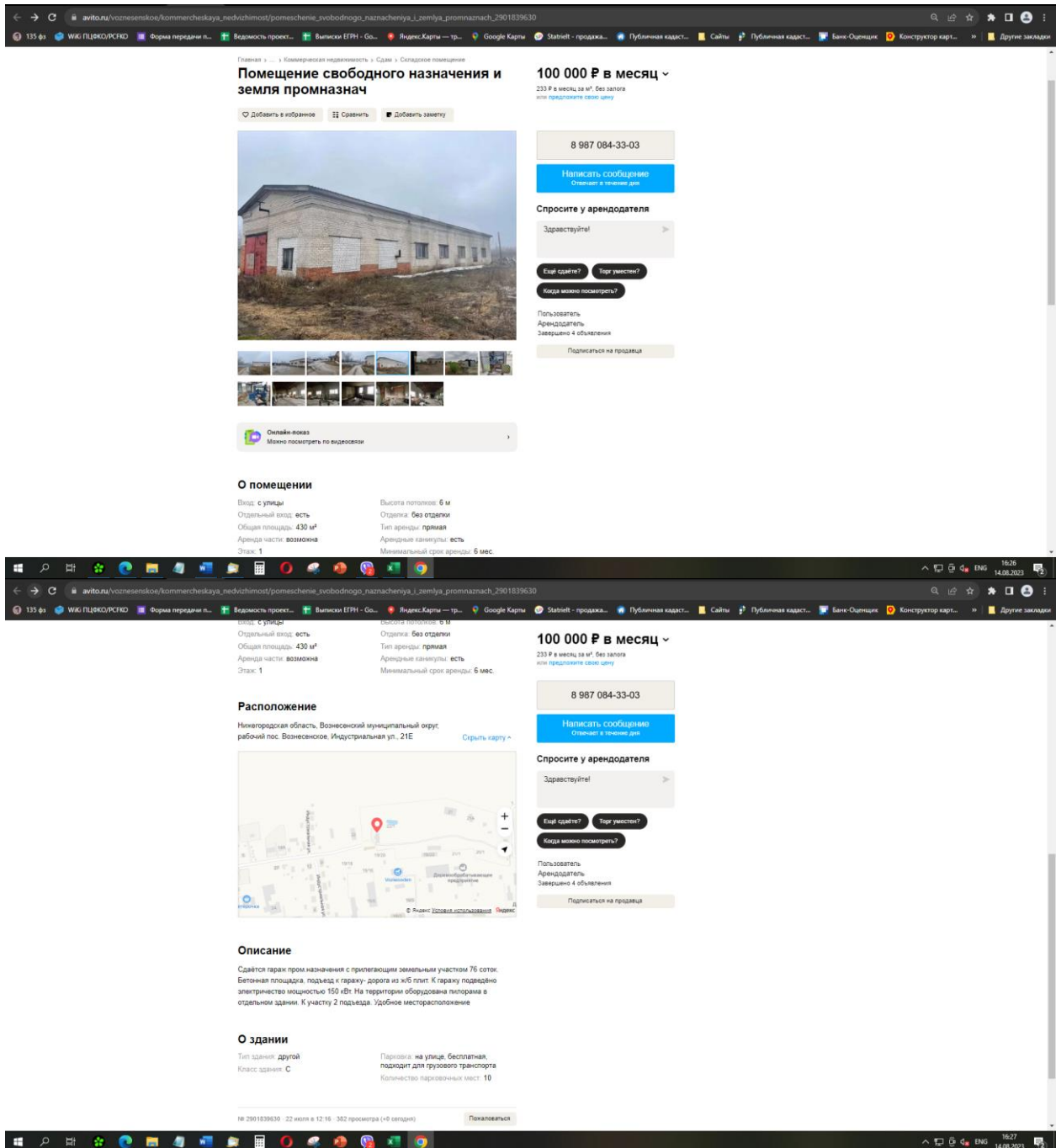
О помещении
Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 258 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 6 м
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение
Нижегородская область, Семенов, ул. Шевченко, 35
Скрыть карту

Описание
Сдам в аренду часть производственно-складского комплекса. Отлично подойдет для автосервиса, гаража для большегрузной техники с возможностью ее ремонта, складского помещения, помещения для хранения пиломатериалов. Помещение бокса площадью 258 м², высота потолков 6 м, имеется трое ворот для въезда и выезда техники (на первом фото обозначено синим). Само здание 1200 м² на собственном земельном участке площадью 10000 м² (1 Га).
Все остальные площади здания заняты долгосрочными арендаторами.
Нереализованные площади: офисные помещения 90м², помещения гаражного



https://www.avito.ru/semenov/kommercheskaya_nedvizhimost/garazhno-skladskoy_kompleks_2946592688



https://www.avito.ru/voznensenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_i_zemlya_promnaznach_2901839630

Свободное назначение, 67 м²
Нижегородская область, Сергач, Советская ул., 27. На карте

40 000 Р/мес.
Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 30 000

Цена за метр: 7 165 Р в год
НАЛОГ: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 903 043-58-49
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления ID 85411089

Отчет о привлекательности помещения и локация

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р

Сдать в аренду гараж под автосервис площадью - 67 м².
Для гаражника бонус с прилагающим земельным участком - 6 соток.
Также сдаем офисное помещение площадью - 126,7 м² (на втором этаже, выделено красным)
Центр города Сергач, идеально под автосервис, офисное помещение.
Коммуникация центральная, отдельный заезд, огороженная территория.

Возможное назначение

- Склад
- Производство

Ещё: автосервис, автомойка, бытовые услуги, автозапчасти, свободное назначение

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Можем ещё фото?

<https://nn.cian.ru/rent/commercial/288008973/>

ДАННЫЕ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ)

Объект-аналог №1

gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-municipalnyy-okrug-id2847019

Участок 13 га в Зеленом Городе
Под развитие элитурбана

Торговые площади с арендаторами на б-р Юбилейном
Подробнее

Продажа участка 20,44 га на левом берегу Волги
Подробнее

Продажа здания под лабораторию
Подробнее

Земельный участок в Зеленом Городе
4,8 га под застройку «Зеленый лес»

Главная / Продажа земельных участков под коммерческое использование в Нижегородской обл. / Богородский муниципальный округ / Объявление № 2847019

Продажа земельного участка под коммерческое использование

Богородский муниципальный округ, Нижегородская область

3 300 000 руб.

№ 2847019

Район Богородский муниципальный

Ближайший населенный пункт деревня Выболово

Назначение ЗОН для ведения сельскохозяйственного производства

Площадь участка 1 га

Дмитрий
Агент
Монолит Истейт.
✓ Член ИСР
+7-904-913-13-33
Написать

Торговые площади с арендаторами
1100 м²
ЮБИЛЕЙНОМ

Продажа производственной площадки
15 300 м²
Канавинский район

Подробное описание:

В продаже земельный участок площадью 1 га. Категория земель: земли промышленности; вид разрешенного использования: в целях размещения производственных и административных зданий. Земля в собственности, без обременений, межевание проведено, имеется лицензия на разработку скважины, электричество вдоль участка, разрешение на строительство производственного здания и проект здания. Собственник один. По интересующим вопросам звоните!
Номер объекта: #41/1194898/11523

Скрыть

деревня Выболово на карте

31.07

Участок под коммерческое использование

Богородский муниципальный округ
дер. Выболово

1

3 300 000 руб. В продаже земельный участок
3 300 000 руб./га площадью 1 га. Категор...

<https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-municipalnyy-okrug-id2847019>

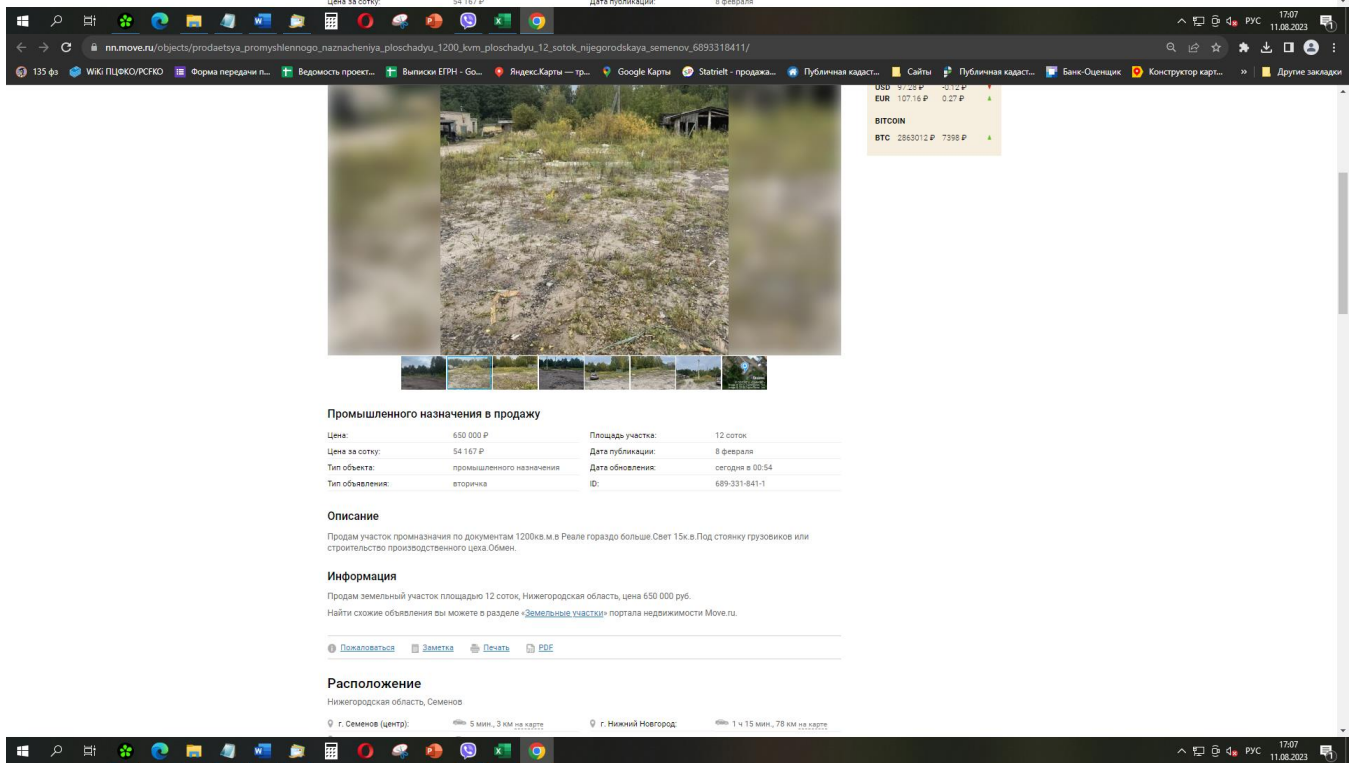
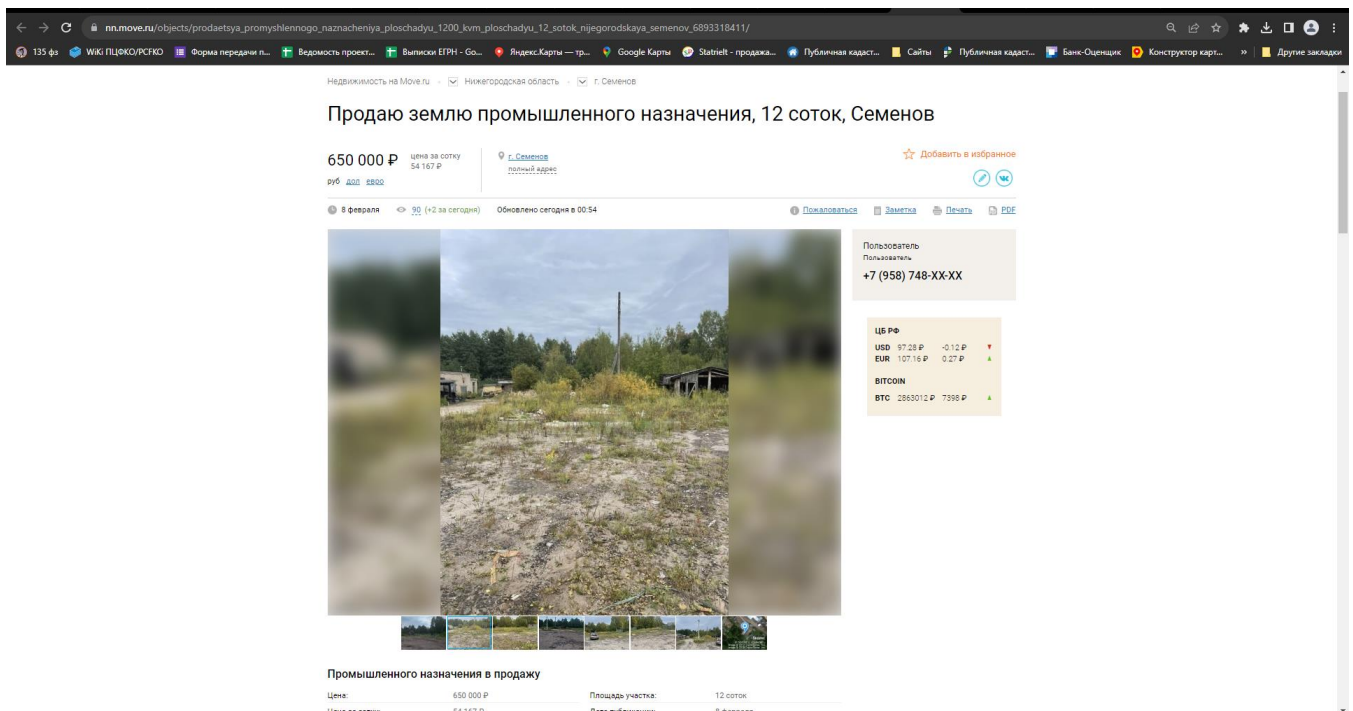
Объект-аналог №2

Скриншот объявления на Avito.ru. Заголовок: "Участок 60 сот. (промназначения)". Цена: 2 190 000 ₽ (36 500 ₽ за сотку). Контактный номер: 8 987 742-90-25. Кнопка "Написать сообщение". Фотографии участка и карты. Статус: "Об участке".

Скриншот объявления на Avito.ru с подробным описанием. Заголовок: "Участок 60 сот. (промназначения)". Цена: 2 190 000 ₽. Адрес: Р-177 Поветлужье. Описание: "ПОСЛЕДНЯЯ ЦЕНА ЦЕНА ЗА ОБА УЧАСТКА! Продается два земельных участка для нужд ПРОМЫШЛЕННОСТИ общей площадью 60 соток (5548 кв м и 462 кв м) вдоль автодороги Р-177 Поветлужье 98-й км, в районе населенного пункта д. Шалдеж, Семеновского района (трасса Н.Новгород-Киров). Завезд, выезд и часть участка заасфальтированы. Имеется сруб 24x12. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения... Отлично подойдет для организации АЭС, Кафе, стоянки, сервиса...".

https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2630572281

Объект-аналог №3



https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1200_kvm_ploschadyu_12_sotok_nijgorodskaya_semenov_6893318411/

ДАННЫЕ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ)

Участок 82 сот. (промназначения) 590 000 ₽
7 195 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 958 727-53-24
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 82 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Нижегородская область, Дальнеконстантиновский р-н

Расположение
Нижегородская область, Дальнеконстантиновский р-н

590 000 ₽
7 195 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 958 727-53-24
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

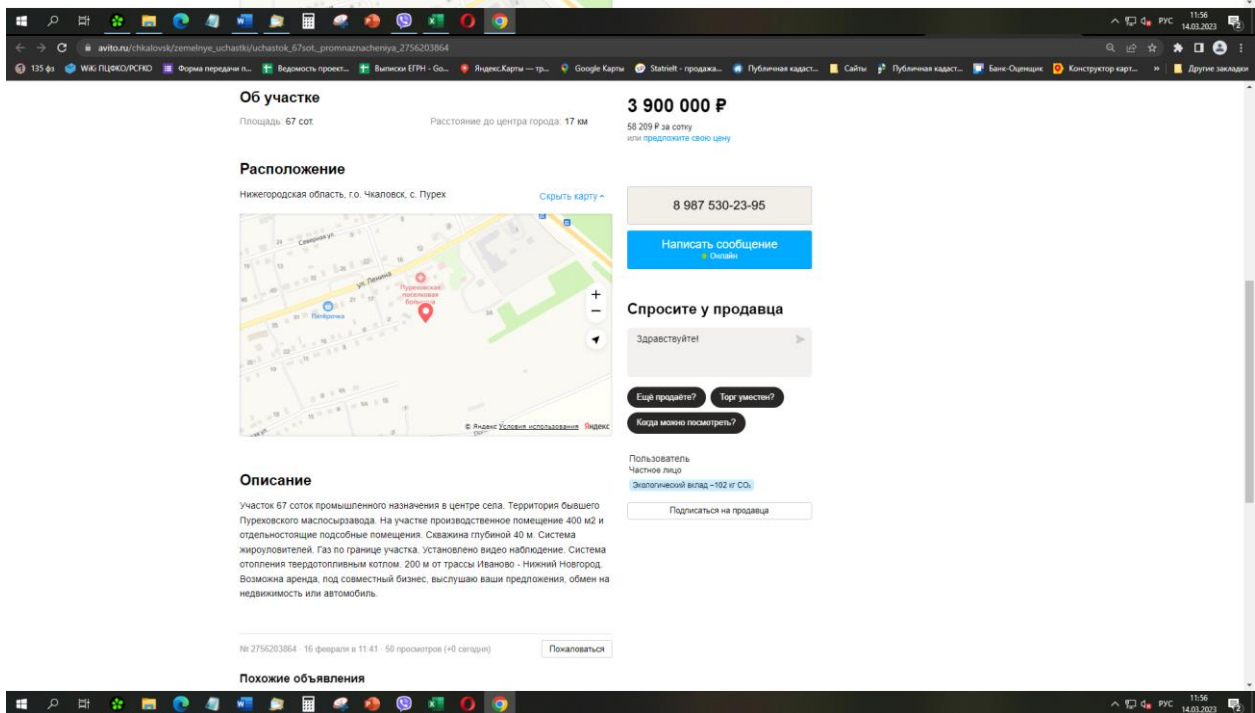
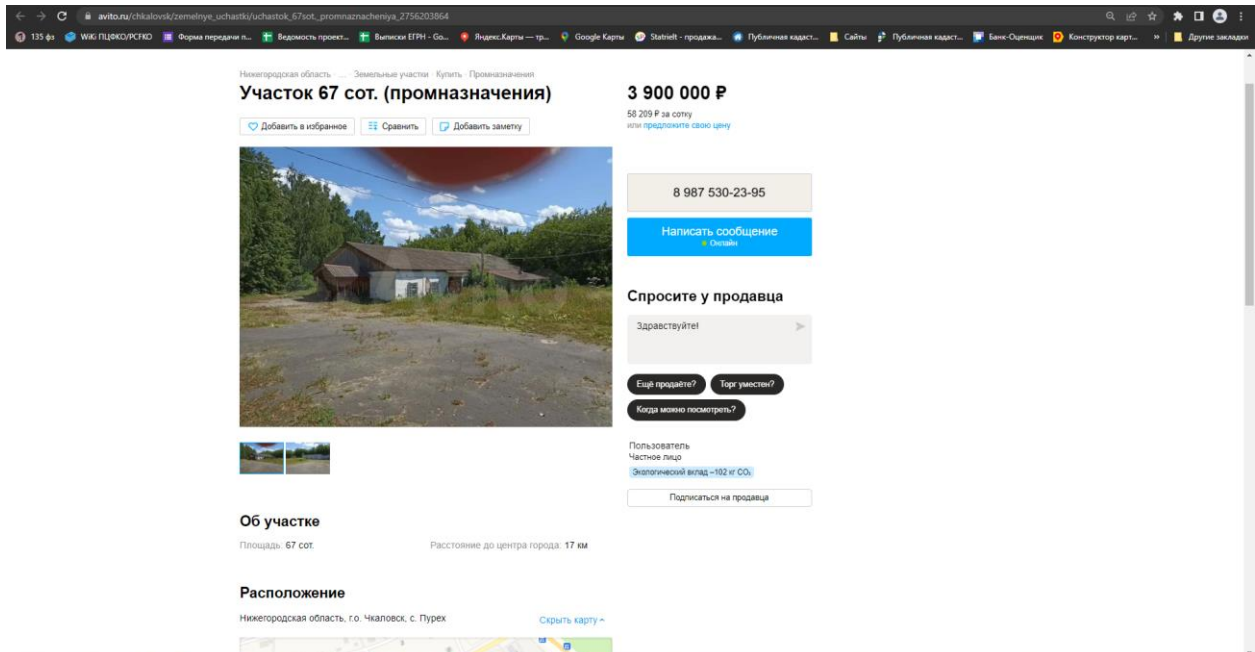
Описание
Продаю земельный участок под строительство объектов придорожного сервиса. Земельный участок расположен в 45 км от Нижнего Новгорода (30 км от г. Кстово) по автодорожке Кстово-Дальнее Константиново-А/д Нижний Новгород - Саратов, около п. Новое Жадрино Д-Константиновского р-на. Категория земель - земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования:

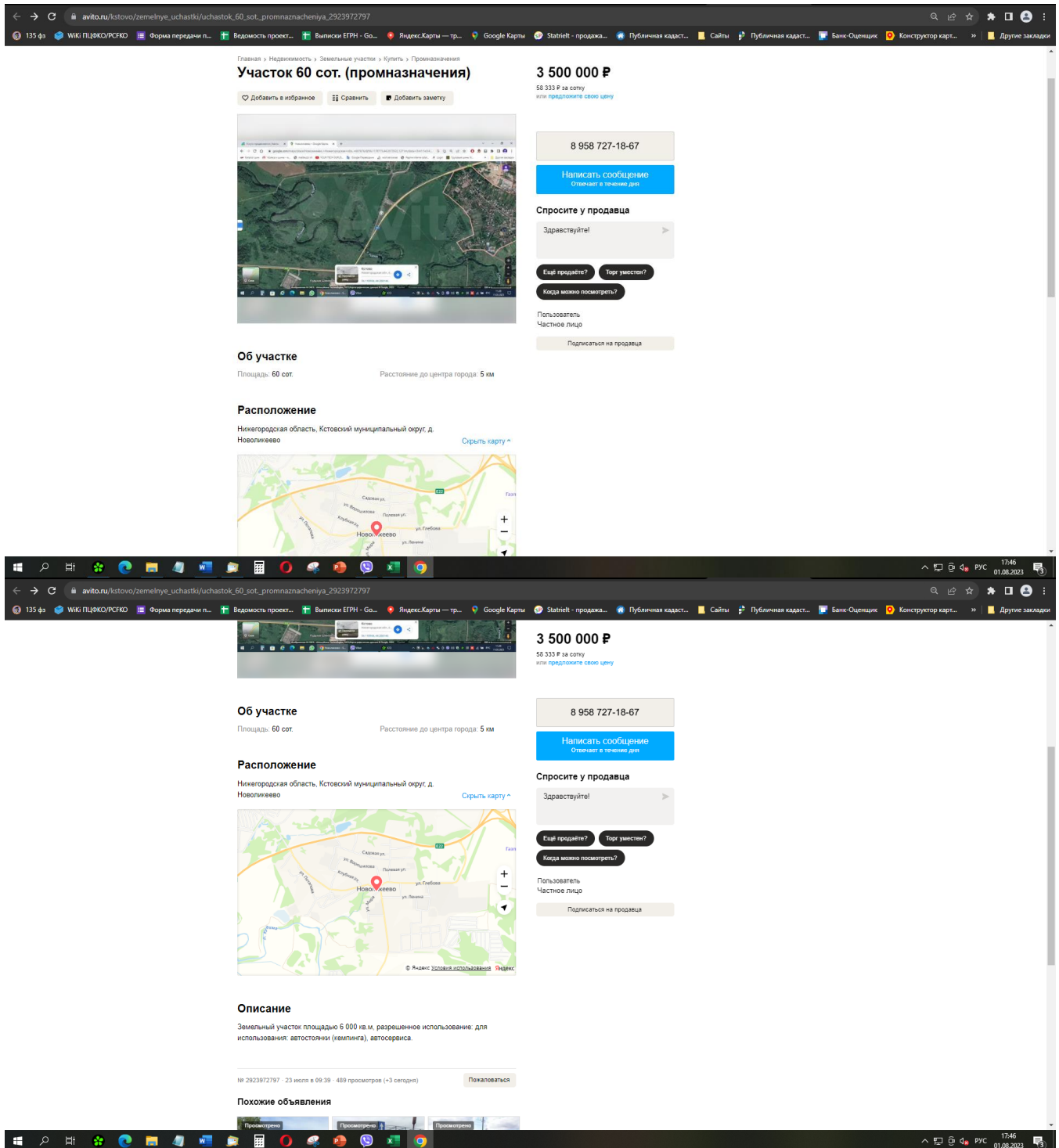
- размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
- размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;
- предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;
- размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

Получены технические условия от Главного Управления автомобильных дорог Нижегородской области на присоединение земельного участка к автодорожке. На земельный участок завезено 1 200 куб м. земли, земля разравнена. Рядом проходит электрическая линия и газопровод. Получение технических условий реально.

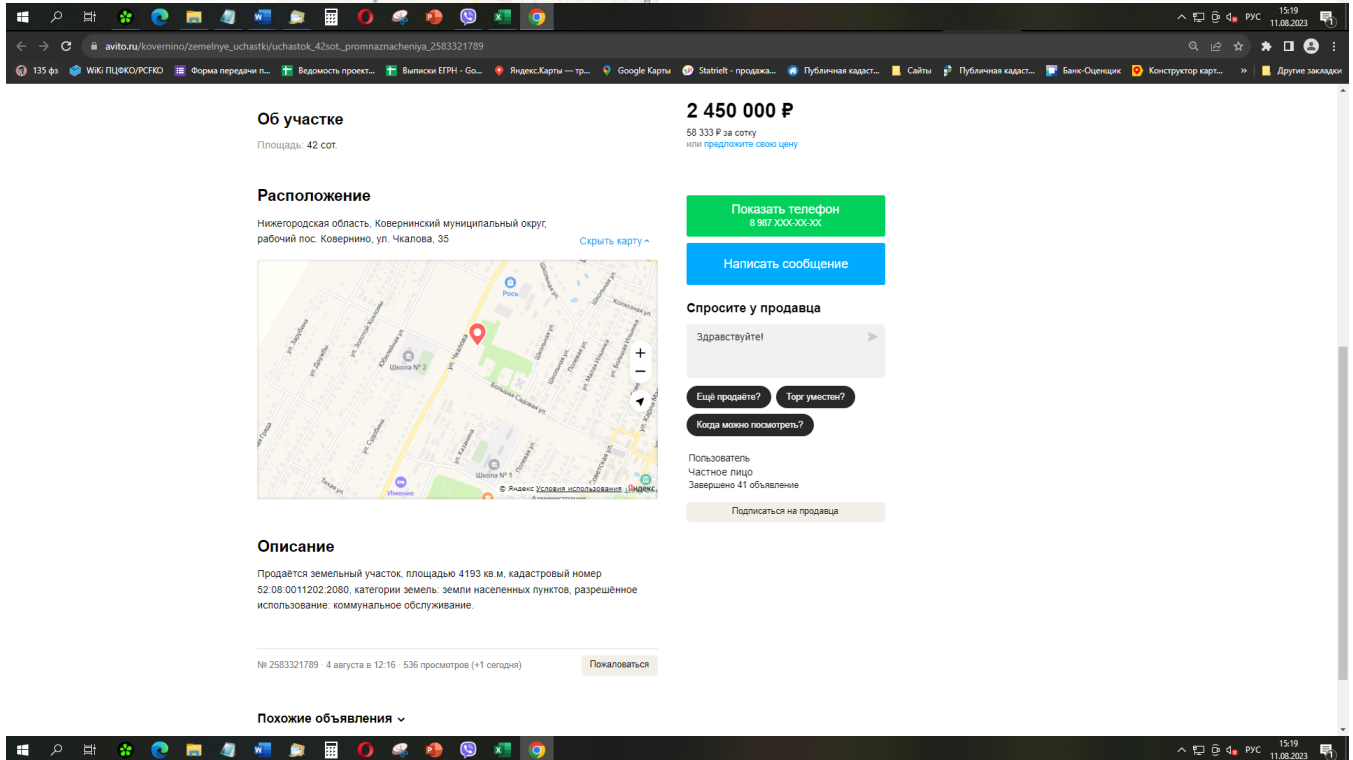
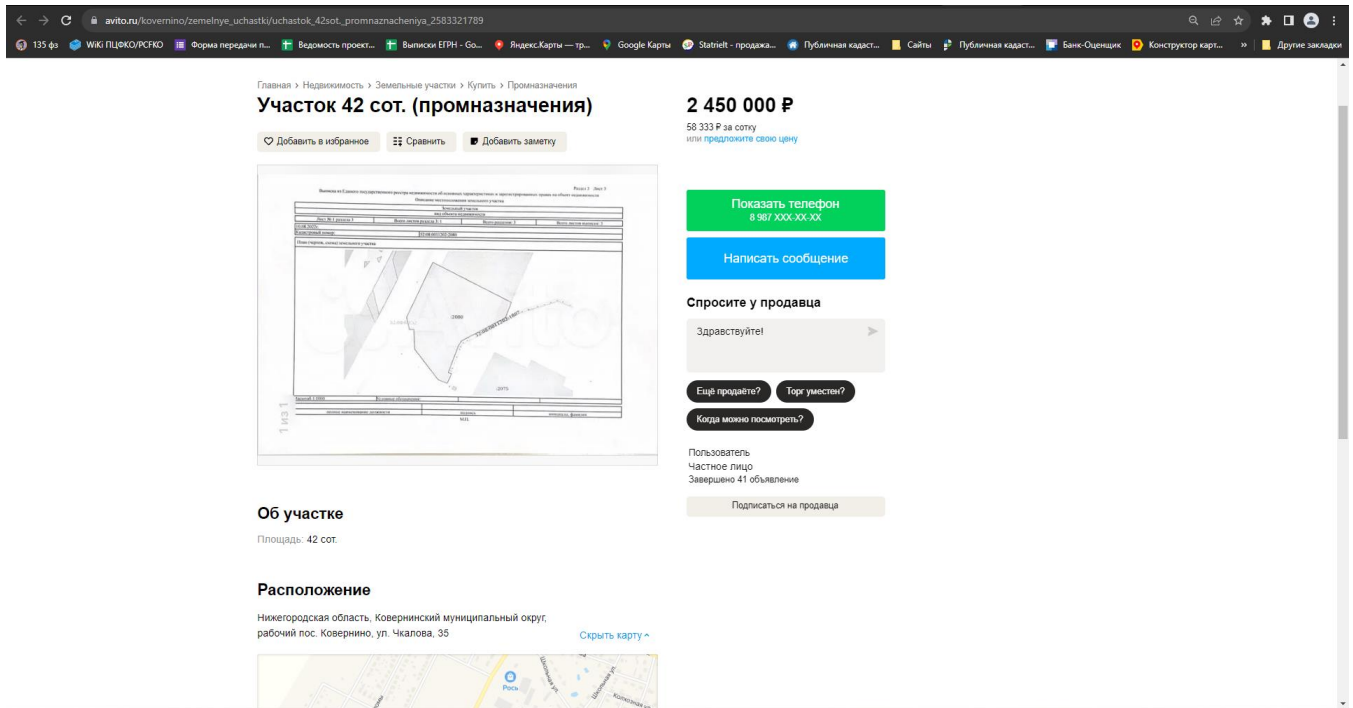
https://www.avito.ru/dalnee_konstantinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._promnaznacheniya_1645247939



https://www.avito.ru/chkalovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67sot._promnaznacheniya_2756203864



https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2923972797



https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot._promnznacheniya_2583321789

Обновлено: 16 май, 10:12 95 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 35 сот.

Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район, Станция Суроватка поселок [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Показать](#)

40 фото

Площадь участка: 35 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Цена за сотку: 78 572 руб.
Налог: УСН

2 750 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)
[Предложите свою цену](#)
Например, 2 667 500

+7 987 556-12-52

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 15469890

Зона П-5. Земельный участок находится в ППТ Суроватка Дальнеконстантиновский район, в собственности у физического лица, промназначения, на огороженной территории, красная линия. Газ по границе участка, вода, электричество подведено. Под любой вид деятельности. Продажа, аренда, аренда с правом выкупа, обмен на коммерческую недвижимость, квартиру, автомобиль, строительные материалы.

Склад, магазин, производство, стовнка, супермаркет, хранение и переработка, производственные, коммунальные объекты, сельскохозяйственное предприятие, животноводство, сенокосище, выпас, разведение животных, скотоводство, разведение сельскохозяйственных животных (крупный рогатый скот, овцы, козы, лошади, верблюды, олени, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство), железнодорожная ветка, ремонт, офис, торговая площадь, разборка, металлом, сельхоз переработка, разборка и авторемонт, склад, магазин, пищевое производство, Мусороперерабатывающее производство, трансформаторные подстанции, бытовое обслуживание, оказание ветеринарных услуг, приюты для животных, гаражи, автозаправочная станция, автомойки, объекты капитального строительства, нефтехимия, гидроэнергетика, связь, торговые центры, нефтехранилища, погрузочные терминалы, антенные поля, рынки, гостиницы.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Идентификационный номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Отзыв о сайте

1604 11.08.2023

<https://nn.cian.ru/sale/commercial/212346293/>

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 36 сот. (промышленный)

3 000 000 ₽
83 333 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 910 391-75-91

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 36 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение
Нижегородская область, г.о. Семёновский, д. Белосовка [Скрыть карту >](#)

Об участке
Площадь: 36 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение
Нижегородская область, г.о. Семёновский, д. Белосовка [Скрыть карту >](#)

3 000 000 ₽
83 333 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 910 391-75-91

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#)

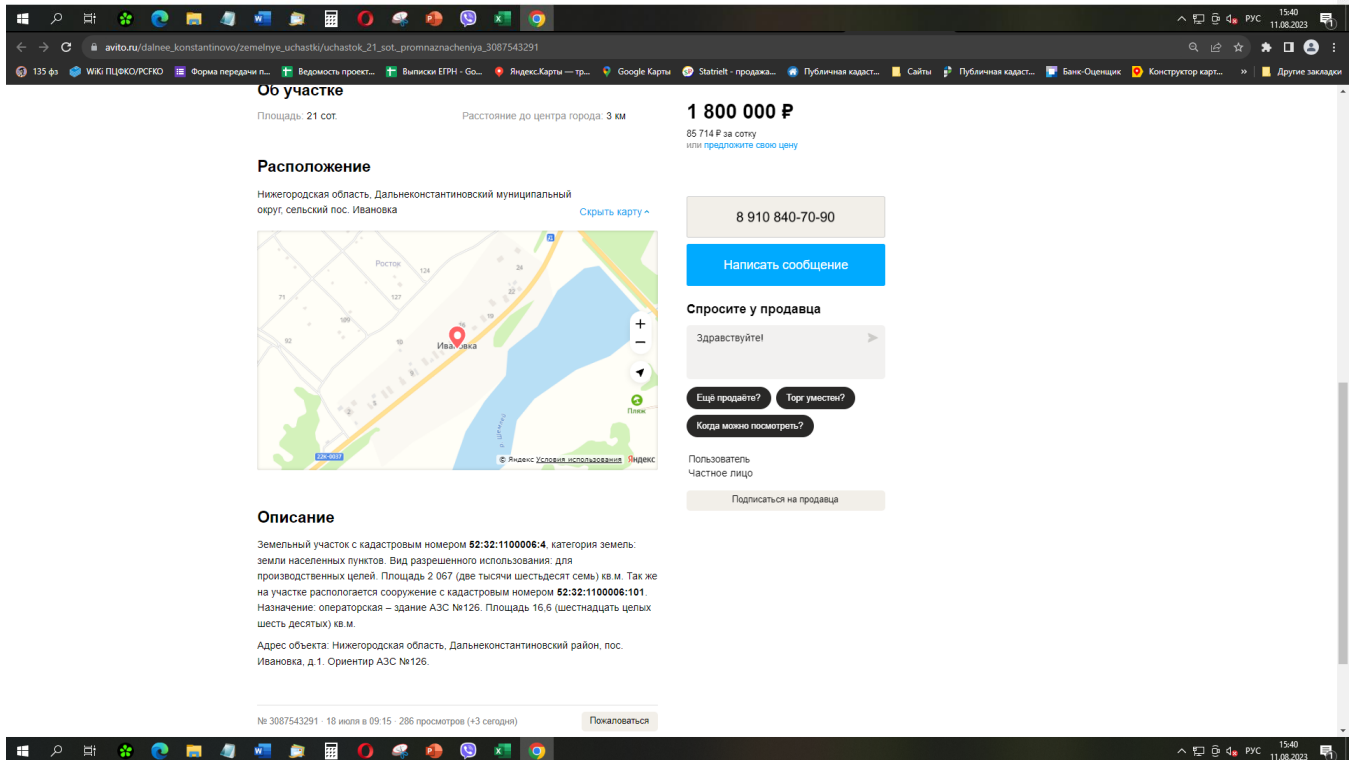
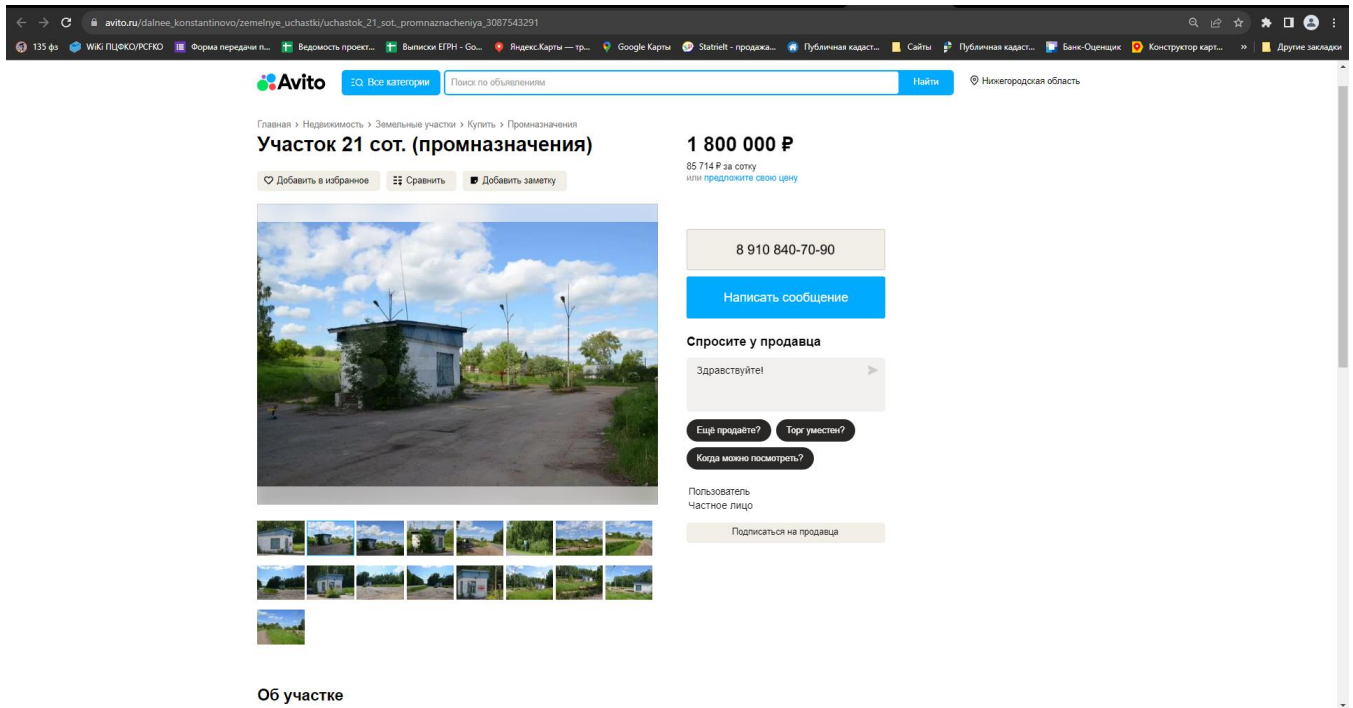
[Подписаться на продавца](#)

Описание
Продаю земельный участок!Бывшая пилюрама!Если не дозваниваетесь, пишите сообщения читаю!торг присутствует

№ 2121587920 · 4 августа в 09:20 · 1194 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

https://www.avito.ru/semenov/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnznacheniya_2121587920



https://www.avito.ru/dalnee_konstantinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_3087543291

Приложение 4

Материалы справочной литературы

МАТЕРИАЛЫ СПРАВОЧНИКОВ ОЦЕНЩИКА

«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Лейфер Л. А. Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2021 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 226

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,6%	9,4%	19,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,4%	9,2%	19,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,4%	12,3%	26,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,8%	9,2%	20,4%

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

«Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства.
Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и
сходных типов объектов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 135. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,32	1,31	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,59	0,59	0,61

Таблица 136. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,32	1,23	1,41
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,59	0,53	0,66

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства.
Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и
сходных типов объектов.

поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 32 Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России

Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,30	1,72			
	300-500	0,86	1,00	1,12	1,48	1,83		
	500-1000	0,77	0,90	1,00	1,33	1,64	1,88	
	1000-5000	0,58	0,67	0,75	1,00	1,23	1,41	1,61
	5000-10000		0,55	0,61	0,81	1,00	1,15	1,31
	10000-20000			0,53	0,71	0,87	1,00	1,14
	>20000				0,62	0,77	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

«Справочник оценщика недвижимости-2022 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 10. Окончание

Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79
---	------	------	------

Таблица 11 Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,85
- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,80	0,92

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

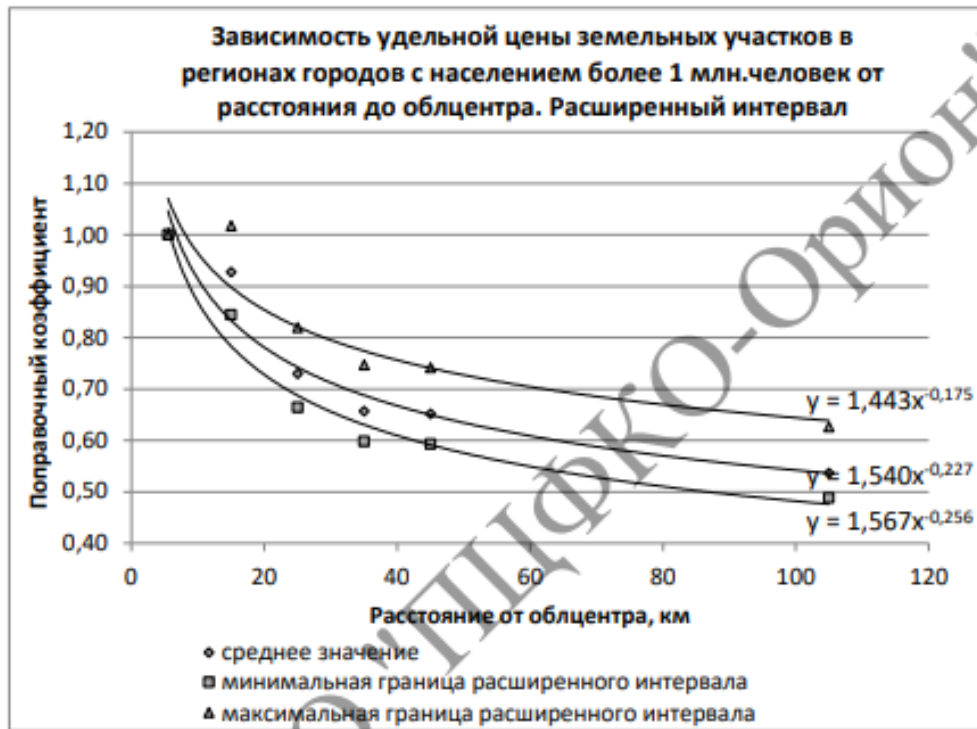
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России,

Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).



¹⁴ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02	1,22
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,14	1,43

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г.

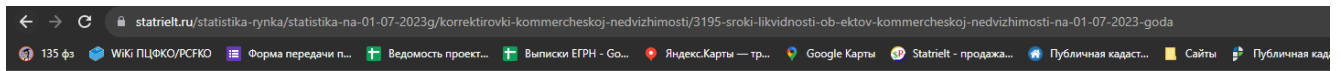
Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

МАТЕРИАЛЫ РЕСУРСА «СТАТРИЕЛТ»

Данные по срокам ликвидности объектов коммерческой недвижимости⁴⁵



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2023 г.)

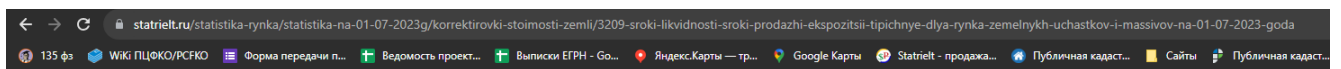
- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	6	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9	7	9	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	12	16
8	Нефтебазы	15	33	22	18	21	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овощей, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	10	13

Данные по срокам ликвидности земельных участков⁴⁶



Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- Анализ влияния местоположения на корректировки сформированы группы населённых пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

⁴⁵ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

⁴⁶ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

Корректировка на коммуникации земельных участков⁴⁷

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

135 фз ВКГ ПЦФКО/РСФКО Форма передачи п... Ведомость проект... Выписки ЕГРН - Го... Яндекс.Карты — тр... Google Карты Statrielt - продажа... Публичная кадаст... Сайты Публичная к

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений⁴⁸

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda

135 фз ВКГ ПЦФКО/РСФКО Форма передачи п... Ведомость проект... Выписки ЕГРН - Го... Яндекс.Карты — тр... Google Карты Statrielt - продажа... Публичная кадаст... Сайты

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,94	0,87

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Назад

⁴⁷ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

⁴⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>, 2023 г.

Приложение 5

Копии документов, используемых для проведения оценки


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.08.2023, поступившего на рассмотрение 24.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193944339			
Кадастровый номер:	52:07:1000015:251		
Номер кадастрового квартала:	52:07:1000015		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5613; Кадастровый номер 52:07:1000015:0:10; Условный номер 52-52-11/031/2007-226		
Местоположение:	Нижегородская обл, р-н Сокольский, д Никольское, ул Центральная, дом 52		
Площадь:	165.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1964		
Кадастровая стоимость, руб.:	386856.55		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:07:1000015:218		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008805687401СВ3802В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193944339			
Кадастровый номер:	52:07:1000015:251		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Байбаев Максим Вячеславович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008805687401СВ3802В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.08.2023г. № КУВН-001/2023-193944339			
Кадастровый номер:		52:07:1000015:251	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СТОКРАТ", ИНН: 5261065114
	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 52-52/125-52/125/506/2016-4500/2 24.06.2016 15:41:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.06.2021 15:47:59	
	номер государственной регистрации:	52:07:1000015:251-52/153/2021-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 115918072/5205, выдан 31.05.2021, Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB05687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.08.2023г. № КУВН-001/2023-193944339			
Кадастровый номер:		52:07:1000015:251	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	07.07.2020 17:57:42	
	номер государственной регистрации:	52:07:1000015:251-52/108/2020-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 105388960/5205, выдан 03.07.2020, Нижегородский РОСП г. Нижнего Новгорода УФССП России по Нижегородской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	26.10.2017 10:41:53	
	номер государственной регистрации:	52:07:1000015:251-52/125/2017-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2016 с 24.06.2016 до полного исполнения обязательств по договору	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB05687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193944339		Кадастровый номер: 52:07:1000015:251	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "М.И.Р.", ИНН: 5260271844		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор уступки права требования №2, № 2, выдан 17.07.2017		
	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 01.06.2016		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ3802В3576АСДСС8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193944339		Кадастровый номер: 52:07:1000015:251	
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		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ3802В3576АСДСС8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193944339			
Кадастровый номер:		52:07:1000015:251	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B05687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 24.08.2023, поступившего на рассмотрение 24.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 13	
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593	
Кадастровый номер:	52:07:1000015:218
Номер кадастрового квартала:	52:07:1000015
Дата присвоения кадастрового номера:	11.03.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ Сокольский, д Никольское, ул Центральная, земельный участок 52
Площадь:	3460.2 +/- 41.2
Кадастровая стоимость, руб.:	1373837.81
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:07:1000015:251
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Земельные участки других объектов для хранения автомобилей
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B05687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593			
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.06.2015; реквизиты документа-основания: пП РФ "Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство Российской Федерации.		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005607401СВ3802В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593			
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218	
Получатель выписки:		Байбаев Максим Вячеславович	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005607401СВ3802В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593			
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СТОКРАТ", ИНН: 5261065114
	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 52-52/125-52/125/506/2016-4497/2 24.06.2016 15:48:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.06.2021 15:47:59	
	номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/153/2021-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 115918072/5205, выдан 31.05.2021, Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ05687401СВ38Д2В3576АСДСС425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593			
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	07.07.2020 17:55:56	
	номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/108/2020-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 105388960/5205, выдан 03.07.2020, Нижегородский РОСП г. Нижнего Новгорода УФССП России по Нижегородской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	26.10.2017 10:47:14	
	номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/125/2017-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2016 с 24.06.2016 до полного исполнения обязательств по договору	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ05687401СВ38Д2В3576АСДСС425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593		
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "М.И.Р.", ИНН: 5260271844
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор уступки права требования №2, № 2, выдан 17.07.2017 Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 01.06.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ05687401СВ38Д2В3576АССДС425108		инициалы, фамилия	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593		
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218
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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ05687401СВ38Д2В3576АССДС425108		инициалы, фамилия	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593			
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593							
Кадастровый номер:				52:07:1000015:218			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	76°45.7'	14.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	116°11.5'	38.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	167°50.3'	66.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	257°1.7'	39.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	52:07:1000015:224	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.1	344°57.9'	90.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

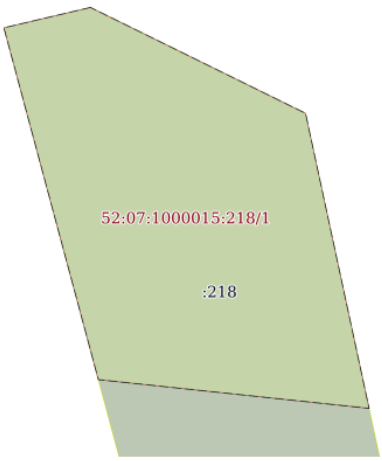
	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13	
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593				
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ГСК 52				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	598241.68	2181598.18	-	0.3
2	598244.95	2181612.08	-	0.3
3	598227.96	2181646.62	-	0.3
4	598163.04	2181660.61	-	0.3
5	598154.08	2181621.71	-	0.3
1	598241.68	2181598.18	-	0.3

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0956B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13	
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593				
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218		
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 52:07:1000015:218/1	
				
Масштаб 1:700		Условные обозначения:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0956B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593		
Кадастровый номер:		52:07:1000015:218
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
52:07:1000015:218/1	2444	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: пП РФ "Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод для удобрения почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;(в ред. Федерального закона от 11.07.2011 N 190-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.; Реестровый номер границы: 52:07-6.42; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории - водоохранная зона водного объекта реки Мича на территории деревни Никольское Сокольского района Нижегородской области; Тип зоны: Водоохранная зона; Номер: 218020010003

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193943593				
Кадастровый номер:				52:07:1000015:218
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 52:07:1000015:218/1				
Система координат ГСК 52				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	598244.95	2181612.08	-	-
2	598241.68	2181598.18	-	-
3	598185.22	2181613.35	-	-
4	598180.61	2181656.82	-	-
5	598227.96	2181646.62	-	-
1	598244.95	2181612.08	-	-

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

24.08.2023

№ ЮЭ9965-23-
118275861

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТОКРАТ"

полное наименование юридического лица

ОГРН

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

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 24 » августа 20 23 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТОКРАТ"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "СТОКРАТ"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
Место нахождения и адрес юридического лица		
5	Место нахождения юридического лица	НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	8165275132157 16.12.2016
7	Адрес юридического лица	603005, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛ. МИНИНА, Д. 1, ПОМЕЩ. ПЗ
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	8165275132157 16.12.2016
9	Дополнительные сведения	сведения недостоверны (результаты проверки достоверности содержащихся в ЕГРЮЛ сведений о юридическом лице)
10	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2215200249284 06.04.2021

Сведения о регистрации		
11	Способ образования	Создание юридического лица
12	ОГРН	1085261003684
13	Дата регистрации	24.07.2008
14	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
15	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
16	Адрес регистрирующего органа	,603155,,, Нижний Новгород г., Фрунзе ул, д 7,,
17	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2165275559887 26.03.2016
Сведения о прекращении юридического лица		
18	Способ прекращения	Исключение из ЕГРЮЛ юридического лица в связи наличием в ЕГРЮЛ сведений о нем, в отношении которых внесена запись о недостоверности
19	Дата прекращения	27.01.2022
20	Наименование органа, внесшего запись о прекращении юридического лица	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2225200052691 27.01.2022
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
22	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2195275647686 02.07.2019
23	ОГРН	1135258000107
24	ИНН	5258106434
25	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОПАС"
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2195275647686 02.07.2019
27	Дополнительные сведения	сведения недостоверны (результаты проверки достоверности содержащихся в ЕГРЮЛ сведений о юридическом лице)
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2215200720535 23.09.2021
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде		
29	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
30	Размер (в рублях)	10000

31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
Сведения об участниках / учредителях юридического лица		
32	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1085261003684 24.07.2008
33	Фамилия Имя Отчество	ПАНЬКИН РОМАН ВЯЧЕСЛАВОВИЧ
34	ИНН	525406642340
35	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2215200211103 24.03.2021
36	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
37	Размер доли (в процентах)	100
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2105261001536 12.01.2010
Сведения об учете в налоговом органе		
39	ИНН юридического лица	5261065114
40	КПП юридического лица	526001001
41	Дата постановки на учет в налоговом органе	16.12.2016
42	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2225200053439 27.01.2022
Сведения о регистрации в качестве страхователя по обязательному пенсионному страхованию		
44	Регистрационный номер	062054065301
45	Дата регистрации в качестве страхователя	21.12.2016
46	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Управление Пенсионного фонда РФ в Нижегородском районе г.Нижнего Новгорода
47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	8165275166389 23.12.2016
Сведения о регистрации в качестве страхователя по обязательному социальному страхованию		
48	Регистрационный номер	520600666552051
49	Дата регистрации в качестве страхователя	17.12.2016
50	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Филиал №5 Государственного учреждения - Нижегородского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	8165275156544 22.12.2016

Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
Сведения об основном виде деятельности		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
52	Код и наименование вида деятельности	41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
Сведения о дополнительных видах деятельности		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
1		
54	Код и наименование вида деятельности	43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
2		
56	Код и наименование вида деятельности	43.3 Работы строительные отделочные
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
3		
58	Код и наименование вида деятельности	46.90 Торговля оптовая неспециализированная
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
4		
60	Код и наименование вида деятельности	71.11 Деятельность в области архитектуры
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
5		
62	Код и наименование вида деятельности	71.12.1 Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
6		
64	Код и наименование вида деятельности	82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1085261003684 24.07.2008
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
66	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1085261003684 24.07.2008
67	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
68	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г.Нижнего Новгорода
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
69	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СОЗДАНИИ
70	Номер документа	1336
71	Дата документа	17.07.2008
72	Наименование документа	КВИТАНЦИЯ
73	Дата документа	15.07.2008
74	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
75	Дата документа	01.07.2008
76	Наименование документа	УСТАВ
77	Дата документа	01.07.2008
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
78	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	52 003927535 24.07.2008
2		
79	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2085261039895 25.07.2008
80	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
81	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г.Нижнего Новгорода
3		
82	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2085261041512 30.07.2008
83	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
84	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г.Нижнего Новгорода

4		
85	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2085261042282 05.08.2008
86	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
87	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г.Нижнего Новгорода
5		
88	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2105261001525 12.01.2010
89	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
90	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г.Нижнего Новгорода
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
91	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
92	Номер документа	3411
93	Дата документа	28.12.2009
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
94	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	52 004511479 12.01.2010
6		
95	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2105261001536 12.01.2010
96	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствие с положениями Федерального закона от 30.12.2008 № 312-ФЗ
97	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г.Нижнего Новгорода
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
98	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

99	Номер документа	3412
100	Дата документа	28.12.2009
101	Наименование документа	ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ
102	Дата документа	21.12.2009
103	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
104	Дата документа	23.12.2009
105	Наименование документа	УСТАВ
106	Дата документа	23.12.2009
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
107	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	52 004511480 12.01.2010
	7	
108	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2105261023657 25.03.2010
109	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
110	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Приокскому району г. Нижнего Новгорода
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
111	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
112	Номер документа	606
113	Дата документа	18.03.2010
114	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
115	Дата документа	16.03.2010
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
116	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	52 004506190 25.03.2010
	8	
117	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8165275132157 16.12.2016

118	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
119	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
120	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
121	Номер документа	28276А
122	Дата документа	10.11.2016
9		
123	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
10		
124	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
11		
125	Наименование документа	ДОГОВОР
9		
126	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
9		
127	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8165275132366 16.12.2016
128	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
129	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
10		
130	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8165275132377 16.12.2016
131	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
132	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
11		
133	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8165275156544 22.12.2016
134	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
135	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области

12		
136	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8165275156797 22.12.2016
137	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
138	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
13		
139	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8165275165300 23.12.2016
140	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
141	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
14		
142	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8165275166389 23.12.2016
143	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
144	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
15		
145	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2195275647686 02.07.2019
146	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
147	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
148	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
149	Номер документа	24431А
150	Дата документа	25.06.2019
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
151	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
152	Номер документа	1/2019
153	Дата документа	21.06.2019

154	Наименование документа	РЕШЕНИЕ ОБ ОТКАЗЕ
155	Номер документа	19949А
156	Дата документа	31.05.2019
16		
157	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6195275002796 16.10.2019
158	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации физического лица по месту жительства
159	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
160	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
161	Номер документа	00337
162	Дата документа	14.10.2019
17		
163	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2215200211103 24.03.2021
164	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
165	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
18		
166	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2215200249284 06.04.2021
167	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о недостоверности сведений о юридическом лице (результаты проверки достоверности содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о юридическом лице)
168	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
19		
169	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2215200720535 23.09.2021
170	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о недостоверности сведений о юридическом лице (результаты проверки достоверности содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о юридическом лице)

171	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
20		
172	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2215200775030 13.10.2021
173	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Принятие регистрирующим органом решения о предстоящем исключении юридического лица из ЕГРЮЛ (наличие в ЕГРЮЛ сведений о юридическом лице, в отношении которых внесена запись о недостоверности)
174	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
21		
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
175	Наименование документа	Решение о предстоящем исключении недействующего ЮЛ из ЕГРЮЛ
176	Номер документа	7993
177	Дата документа	11.10.2021
21		
178	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2225200052691 27.01.2022
179	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Прекращение юридического лица (исключение из ЕГРЮЛ юридического лица в связи с наличием в ЕГРЮЛ сведений о нем, в отношении которых внесена запись о недостоверности)
180	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
22		
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
181	Наименование документа	Решение о предстоящем исключении недействующего ЮЛ из ЕГРЮЛ
182	Номер документа	7993
183	Дата документа	11.10.2021
22		
184	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2225200053439 27.01.2022
185	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе

186	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области
-----	---	--

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>





АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело №А43-24074/2022

г. Нижний Новгород

«08» июня 2023 года

Резолютивная часть судебного акта оглашена 30.05.2023.

Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи Григорьевой Надежды Валерьевны (шифр дела в отделе судьи 24-192), при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Макаровой Н.В., рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «М.И.Р.» (ИНН 5260271844, ОГРН 1105260002121) о назначении процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ» (ИНН 5261065114, ОГРН 1085261003684), с участием в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: МРИ ФНС №15 по Нижегородской области; Панькин Роман Вячеславович, Харитонов Андрей Владимирович,

при участии в судебном заседании:

от заявителя – Давыдов Д.С. (доверенность от 09.08.2022);
третьего лица Харитонова А.В. (лично паспорт),

установил: в арбитражный суд обратился заявитель с заявлением о распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 23.08.2022 заявление принято к производству суда, судебное заседание по проверке обоснованности назначено на 14.11.2022, к участию в деле в порядке ст.51 АПК РФ привлечены: МРИ ФНС России №15 по Нижегородской области; Панькин Р.В.

От третьего лица и регистрирующего органа в материалы дела поступили ответы по запросу суда, от Союза арбитражных управляющих «Континент» поступила кандидатура арбитражного управляющего.

От заявителя 03.04.2023 поступило уточнение требований в части суммы задолженности, согласно которого сумма задолженности составила-1 000 000 руб. основной долг, 352 559,52 руб. проценты по 395 ГК РФ и 13 143,43 руб. расходы по госпошлине.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 17.04.2023 судебное заседание по проверке обоснованности назначено на 30.05.2023, к участию в деле в порядке ст.51 АПК РФ привлечен Харитонов А.В.

В материалы дела от УФССП по Нижегородской области, поступили сведения с указанием, что на основании исполнительного листа серии ФС № 007066168 по делу № А43-24474/2016 возбуждено исполнительное производство, которое окончено 10.10.2019 и повторно не возбуждалось, а также адресная справка в отношении третьего лица Харитонова А.В. (после судебного заседания).

Представитель заявителя уточненные требования поддержал, просил признать требования залоговыми с утверждением вознаграждения управляющему в сумме 30 000 руб. в месяц.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора возражений не заявил.

Представителя заявителя ходатайствовал в отражении в итоговом судебном акте сведений о частичном восстановлении гражданской правоспособности ликвидированного юридического лица, поскольку могут возникнуть трудности в работе арбитражного управляющего.

Судом, указанное ходатайство оставлено без удовлетворения, поскольку арбитражному управляющему ни что не мешает обратиться в арбитражный суд в самостоятельном порядке с такого рода ходатайством, при наличии препятствий при осуществлении своих полномочий.

От иных лиц, участвующих в деле, возражений относительно заявленных требований, в материалы дела не поступало, последние надлежащим образом извещенные о дате, времени и месте судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, - заявление рассматривается по правилам ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 30.05.2023 объявлена резолютивная часть определения, изготовление полного текста судебного акта откладывалось по правилам части 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку уточнение требований не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы третьих лиц, на основании ст.49 АПК РФ суд принял уточнения, в связи с чем заявление рассматривается с учетом уточненных требований.

Рассмотрев заявленные требования, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, 27.01.2022 года МРИ ФНС России № 15 по Нижегородской области внесены сведения о прекращении деятельности ООО «СТОКРАТ» в связи с исключением из ЕГРЮЛ на основании пункта 2 статьи 21.1 Федерального закона РФ «О государственной регистрации и юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» № 129-ФЗ от 08.08.2001 года (номер записи ГРН 2225200052691 от 27.01.2022), что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ по состоянию на 30.05.2023.

Как следует из материалов дела, между Харитоновым А.В. (продавец) и ООО «Стократ» (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.06.2016, согласно которому продавец продает, а покупатель покупает в собственность в соответствии с условиями настоящего договора объекты недвижимого имущества: гараж и земельный участок, местоположением: Нижегородская область, Сокольский район, деревня Никольское, ул. Центральная, д. 52. Общая стоимость объектов (цена) составляет 1919000 рублей (пункт 2.1. договора).

Согласно пункту 2.3 договора купли-продажи недвижимого имущества от 01 июня 2016 года, до момента полной оплаты цены Объектов применяются положения пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, и объекты находятся в залоге у Продавца (Харитонов А.В.) для обеспечения исполнения Покупателем (ООО «СТОКРАТ») и его обязанности по оплате.

В последующем по договору уступки права требования от 15.08.2016 Харитонов А.В. уступил ООО Консалтинговая группа «М.И.Р.» право требования к ООО «СТОКРАТ» по договору купли-продажи недвижимого имущества от 01.06.2016 по оплате второго платежа в сумме 500 000 рублей.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 30.09.2016 по делу № А43-24474/2016 с ООО «СТОКРАТ» в пользу ООО «Консалтинговая группа «М.И.Р.» взыскано 507 171 руб. 66 коп., в том числе 500 000 руб. 00 коп. долга и процентов в сумме 7 171 руб. 66 коп., проценты с суммы долга 500 000 руб. 00 коп. начиная с 30 августа 2016 года по день фактической уплаты долга, исходя из ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды; а также расходов по госпошлине в сумме 13143 руб. 43 коп.

Между Харитоновым А.В. и ООО «Консалтинговая группа «М. И. Р.» заключен Договор уступки права требования № 2 от 17.07.2017, в соответствии с условиями которого, уступлено право требования к ООО «СТОКРАТ» по договору купли-продажи недвижимого имущества от 01.06.2016 по оплате третьего платежа в сумме 500 000 рублей.

Между ООО «СТОКРАТ» и ООО «Консалтинговая группа «М. И. Р.» подписано Соглашение от 17.07.2017, в соответствии с пунктом 3, которого продлили срок исполнения обязательств по второму и третьему платежу – до 31.12.2019 года. Пунктом 4 указанного

Соглашения стороны также установили плату за пользование денежными средствами в размере 100 000 (ста тысяч) рублей, которая оплачивается должником одновременно с возвратом суммы задолженности.

Между ООО «СТОКРАТ» и ООО «Консалтинговая группа «М. И. Р.» подписано Соглашение №2 от 31.12.2019, в соответствии с пунктом 4 которого стороны изменили срок оплаты задолженности по второму и третьему платежу, а также срок внесения платы в размере 100 000 рублей за пользование денежными средствами, и продлили его до 31.12.2020 года. Кроме этого, пунктом 5 указанного Соглашения № 2 от 31.12.2019 года стороны установили плату за пользование денежными средствами в размере 200 000 (двести тысяч) рублей, которая оплачивается одновременно с возвратом всей суммы задолженности.

Требования заявителя по второму платежу включают в себя следующее: 500 000 руб. 00 коп. – основной долг по платежу № 2 в рамках Договора купли-продажи недвижимого имущества от 01 июня 2016 года; 7 171 руб. 66 коп., проценты с суммы долга 500 000 руб. 00 коп. за период со 2 июля 2016 года по 29 августа 2016 года; 13 143 руб. 43 коп. - расходы по уплате госпошлине; 230 027 руб. 85 коп. - проценты за период с 30.08.2016 года (момент обращения с иском в суд) по 23.08.2022 года (до даты возбуждения дела о распределении имущества ликвидированного юридического лица).

Требования заявителя по второму платежу включают в себя следующее: 500 000 руб. 00 коп. – основной долг по платежу № 3 в рамках Договора купли-продажи недвижимого имущества от 01 июня 2016 года; 115 360 руб. 01 коп. – проценты с суммы долга 500 000 руб. 00 коп. за период с 02.07.2016 по 16.07.2017 и с 01.01.2021 по 23.08.2022, 100 000 руб. 00 коп. – неустойка в твердой сумме по соглашению от 17.07.2017 г. 200 000 руб. 00 коп. – неустойка в твердой сумме по соглашению № 2 от 31.12.2019 г.;

Требования заявителя по Соглашению от 17.07.2017 и Соглашению № 2 от 31.12.2019 включают в себя следующее: 100 000 руб. 00 коп. – неустойка в твердой сумме по соглашению от 17.07.2017 г. 200 000 руб. 00 коп. – неустойка в твердой сумме по соглашению № 2 от 31.12.2019 г

Таким образом, задолженность ООО «СТОКРАТ» составляет 1 365 702,95 руб., из которых 1 000 000 руб. – сумма основной задолженности по Договору купли-продажи недвижимого имущества от 01 июня 2016 г.; 352 559,52 руб.– проценты за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ, рассчитанные из суммы основного долга; 13 143,43 руб. - расходы по уплате госпошлины, присужденные Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 30 сентября 2016 года по делу № А43-24474/2016.

В настоящее время должник имеет следующее имущество:

Гараж: площадь общая 165.30 кв. м, инв.№ 5613. лит. ААГ; этажность 1, кадастровый номер:52:07:1000015:251, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Сокольский район, деревня Никольское, улица Центральная, дом 52.

Земельный участок (земли населенных пунктов; земельные участки других объектов для хранения автомобилей): общая площадь 3460,20 кв.м. кадастровый номер: 52:07:1000015:218, адрес (местоположение): Нижегородская область, Сокольский район, деревня Никольское, улица Центральная, дом 52,

Названные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с рассматриваемым заявлением.

В силу п. 5.2 ст. 64 ГК РФ в случае обнаружения имущества ликвидированного юридического лица, исключенного из ЕГРЮЛ, в том числе в результате признания такого юридического лица несостоятельным (банкротом), заинтересованное лицо или уполномоченный государственный орган вправе обратиться в суд с заявлением о назначении процедуры распределения обнаруженного имущества среди лиц, имеющих на это право.

Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются за счет средств, полученных от продажи предмета залога, преимущественно перед иными кредиторами, за исключением обязательств перед кредиторами первой и второй очереди, права требования по которым возникли до заключения соответствующего договора залога.

Согласно выписке из ЕГРН по состоянию на 02.09.2022 предметы залога имеются в наличии. Поскольку объекты недвижимого имущества, фактически существует как и лицо,

претендующее на его распределение, суд не усматривает оснований для отказа в удовлетворении требований.

В силу пункта 8 статьи 63 ГК РФ оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица передается его учредителям (участникам), имеющим вещные права на это имущество или корпоративные права в отношении юридического лица, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или учредительным документом юридического лица. При наличии спора между учредителями (участниками) относительно того, кому следует передать вещь, она продается ликвидационной комиссией с торгов. Если иное не установлено настоящим Кодексом или другим законом, при ликвидации некоммерческой организации оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество направляется в соответствии с уставом некоммерческой организации на цели, для достижения которых она была создана, и (или) на благотворительные цели.

При указанных обстоятельствах заявитель обоснованно обратился в суд с заявлением о назначении процедуры распределения обнаруженного имущества ООО «СТОКРАТ».

В силу абзаца 2 пункта 5.2. статьи 64 ГК РФ заявление о назначении процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица может быть подано в течение пяти лет с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о прекращении юридического лица.

Процедура распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица может быть назначена при наличии средств, достаточных для осуществления данной процедуры, и возможности распределения обнаруженного имущества среди заинтересованных лиц.

В связи с вышеизложенным требования заявителя подлежат удовлетворению.

В соответствии с абзацем 1 пункта 5.2. статьи 64 ГК РФ в этом случае суд назначает арбитражного управляющего, на которого возлагается обязанность распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица. Согласно пункту 2 статьи 6 ГК РФ, в случаях, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

По смыслу вышеназванных норм, в рассматриваемом случае судом частично восстанавливается гражданская правоспособность ликвидированного юридического лица, а арбитражный управляющий действует от имени должника с полномочиями ликвидатора. Процедура ликвидации юридического лица в этом случае продолжается на той стадии, на которой она была завершена.

В частности, арбитражный управляющий обязан, проанализировав данные ликвидационного баланса, требования кредиторов и иные документы, имеющиеся у ликвидатора, установить порядок очередности требований кредиторов, при отсутствии таковых - распределить имущество ликвидированного юридического лица между его участниками; в случае недостаточности имущества - обратиться в суд с заявлением о признании ликвидируемого должника банкротом.

В рамках указанных полномочий арбитражный управляющий как единоличный исполнительный орган юридического лица вправе истребовать от уполномоченных лиц и государственных органов сведения о ликвидируемом юридическом лице, а также выступать от его имени в суде в качестве истца, ответчика либо в ином процессуальном статусе.

Заявитель ходатайствует об утверждении арбитражного управляющего из числа членов ассоциации САУ «Континент», из которой пришли сведения о кандидатуре арбитражного управляющего.

При таких обстоятельствах, суд утверждает Лохнина М.Е. арбитражным управляющим ООО «СТОКРАТ» для целей распределения имущества указанного юридического лица.

С учетом аналогии закона и положений статьи 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий обязан опубликовать сведения о назначении соответствующей процедуры в срок не позднее 10 дней с момента вынесения решения суда о

введении процедуры.

В соответствии с пунктом 3 статьи 20.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для конкурсного управляющего – тридцать тысяч рублей в месяц.

Выплата фиксированной суммы вознаграждения арбитражному управляющему осуществляется за счет средств должника из расчета 30 000 рублей за один месяц.

Учитывая вышеизложенное, а также принимая во внимание установленный Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» минимальный размер вознаграждения конкурсного управляющего в рамках дела о банкротстве ликвидируемого юридического лица, суд утверждает арбитражному управляющему вознаграждение за процедуру распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица в размере 30 000 рублей ежемесячно.

Расходы по делу в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на должника.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, и в соответствии со статьей 186 АПК РФ будет направлен лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ :

заявление общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «М.И.Р.» (ИНН 5260271844, ОГРН 1105260002121) о назначении процедуры распределении имущества ликвидированного юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ» (ИНН 5261065114, ОГРН 1085261003684), удовлетворить.

Назначить процедуру распределения обнаруженного имущества юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ» (ИНН 5261065114, ОГРН 1085261003684) на шесть месяцев.

Утвердить арбитражным управляющим для целей распределения обнаруженного имущества юридического лица Лохнина Максима Евгеньевича (номер в сводном государственном реестре 7808, ИНН 525600512824, адрес для корреспонденции: 603000, г. Нижний Новгород, а/я 32), члена союза арбитражных управляющих "Континет".

Утвердить вознаграждение арбитражному управляющему в процедуре распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица 30 000 рублей в месяц.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета арбитражного управляющего по итогам процедуры распределения имущества юридического лица - общества с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ» (ИНН 5261065114, ОГРН 1085261003684) **на 27 ноября 2023 года на 09 часов 15 минут** в помещении Арбитражного суда Нижегородской области по адресу: 603082 г.Н.Новгород, Кремль, корпус 9, каб.№202.

Включить требования общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «М.И.Р.» (ИНН 5260271844, ОГРН 1105260002121) в размере 1 365 702 руб. 95 коп. в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ» (ИНН 5261065114, ОГРН 1085261003684), как обеспеченные залогом имущества ликвидированного лица.

Установить следующую очередность удовлетворения требований:

- 1 013 143 руб. 43 коп. требования кредиторов третьей очереди;

- 352 559 руб. 52 коп. требования кредиторов третьей очереди, учитывающиеся отдельно в реестре требований кредиторов и подлежащие удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

Взыскать за счет конкурсной массы общества с ограниченной ответственностью «СТОКРАТ» (ИНН 5261065114, ОГРН 1085261003684) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «М.И.Р.» (ИНН 5260271844, ОГРН

1105260002121) 6000 руб. расходов по государственной пошлины.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца со дня его принятия, и в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок с момента вступления решения в законную силу при условии обжалования в апелляционную инстанцию.

Судья

Н. В. Григорьева

126058

05613



Государственное предприятие
Нижегородской области

«НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
(ГП НО «Нижтехинвентаризация»)

603076, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, 54а
Тел. 58-18-17, факс 50-53-01

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Наименование: здание гаража

Адрес (месторасположение):

<i>Область</i>	НИЖЕГОРОДСКАЯ
<i>Район</i>	СОКОЛЬСКИЙ
<i>Населенный пункт</i>	д.НИКОЛЬСКОЕ
<i>Улица</i>	ЦЕНТРАЛЬНАЯ
<i>Дом</i>	52
<i>Литера</i>	А А1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП

Сертификат: 185706904882642907001674934984418886110
Владелец: ППК "Роскадастр"
Действителен с 21.04.2023 по 21.07.2024



Министерство имущественных отношений
Нижегородской области
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
"НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
Сокольский филиал

606670 п.Сокольское, ул.Матросова, 2. Тел./факс 2-23-69

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на нежилое здание

Адрес:

область Нижегородская
район Сокольский
деревня Никольское
улица Центральная
дом 52
Литера А А1

Наименование: здание гаража

	А	Б	В	Д			
Кадастровый №							
Условный №							
Инвентарный №				5613			

Составлен по состоянию на 18 мая 2007

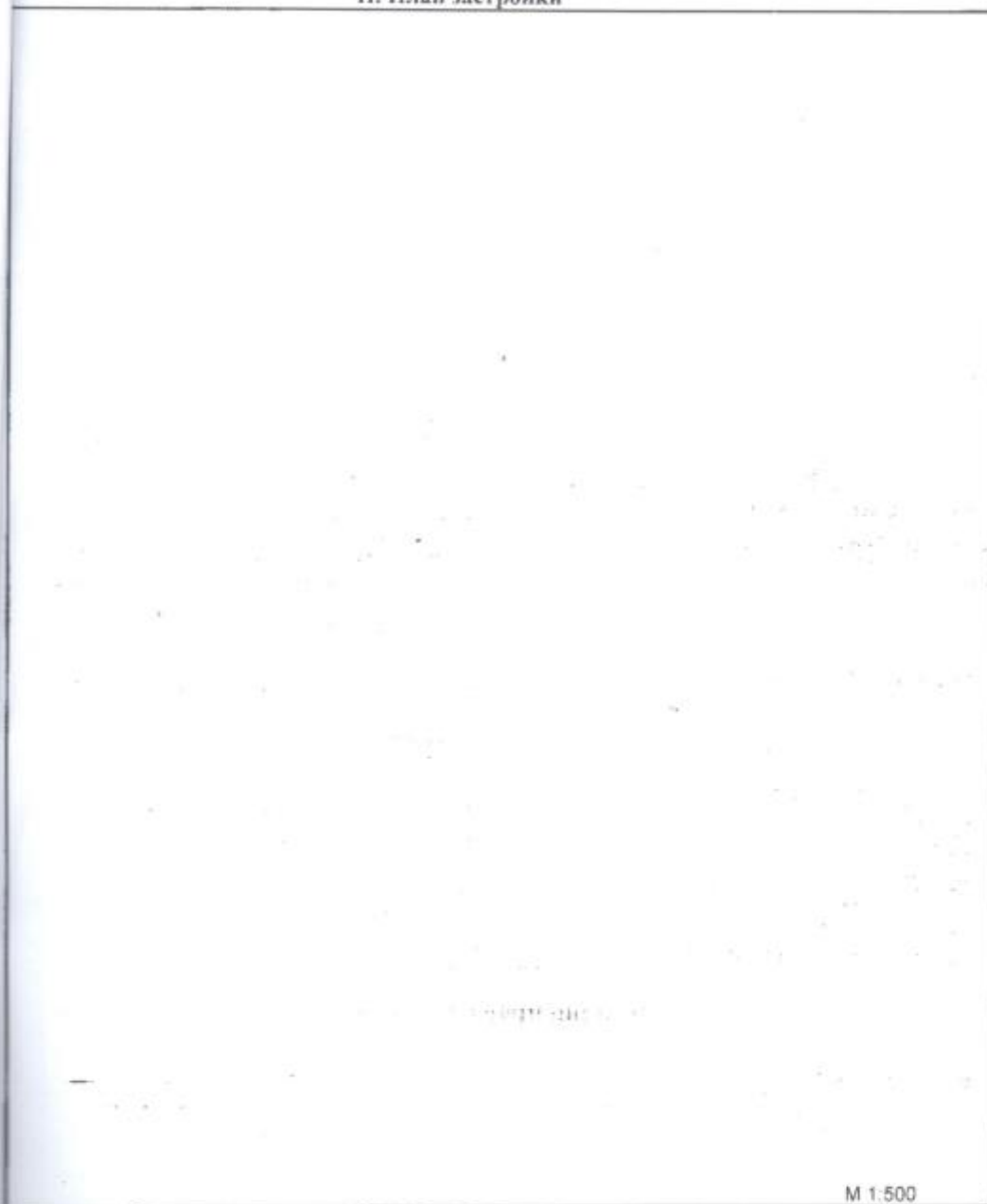
I. Регистрация прав собственности

(Реестровый №) _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 165756004882642967001674934984416898110
Выдан: ППК "Высказание"
Действителен: с 21.04.2023 по 21.07.2024

II. План застройки



M 1:500

III. Экспликация земельного участка, кв.м.

Площадь участка		Незастроенная площадь		
Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
	218,5			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №1

Сертификат: 165756034882642907001674934984416890110
Владелец: ППК "Роскадстр"
Действителен с 21.04.2023 по 21.07.2024

3

№ 52
Центральный
г. Тула



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП
Сертификат: 165756004882642907001674934984416896110
Владелец: ППК "Росадастр"
Действителен с 21.04.2023 по 21.07.2024

4

IV. Общие сведения

Назначение производственное

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

- а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____

V. Благоустройство здания, кв.м

Подорожки	Канализация	Отопление				электрическое	Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Лифты	
		центральное	от собственной котельной	от АГВ	печное			С центральным горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом	Электроснабжение	Пассажирские

VI. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, построек и т. п.)

№, или литер по	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное	$16,56 * 7,80$	129,2	3,7	478
AI	Основное	$11,45 * 7,80$	89,3	3,1	277

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕВИГО СЕРТИФИКАТЕ ЗП
 Сертификат: 105756004882642907001674934984416990110
 Владелец: ППК "Росадастру"
 Действителен с 21.04.2023 по 21.07.2024

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А

Год постройки 1964год

Число этажей 1

Группа капитальности третья

Вид внутренней отделки простая.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	удельные веса	поправки	уд.вес с погр.	износ	% изн.на уд.вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	кирпичный ленточный	выбоины	17		17	40	6,8
2 а)	наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные t=2 к	сколы, выбоины	30		30	40	12
б)	перегородки	кирпичные	сколы, выбоины					
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянное	частично утрачено провалы	6		6	65	3,90
4	Крыша	шифер	частично утрачено	7		7	65	4,60
5	Полы	бетонные	выбоины	7		7	65	4,60
6	проемы: окна	нет	выбиты	6				
	дверные	нет	выбиты					
7	Отделочные работы:							
	наружная отдел.	расшивка швов		5		5	65	3,30
	внутрен. отдел. стены	штукатурка	отпадение штукатурки					
	потолок	нет						

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 165756004882642907001674934984416898110
Выдатель: ЦПК "Роскадстр"
Действителен: с 21.04.2023 по 21.07.2024

6

**VII. Описание конструктивных элементов здания
и определение износа**

Литера А/

Год постройки 1964год

Число этажей 1

Группа капитальности третья

Вид внутренней отделки простая.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	удельные веса	поправ-ки	уд.вес с погр.	износ	% изн.на уд.вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	кирпичный ленточный	выбоины	17		17	40	6,8
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные t=2 к	сколы, выбоины	30		30	40	12
	б) перегородки	кирпичные	сколы, выбоины					
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	ж/б плиты		6		6	40	2,40
4	Крыша	шифер	сколы	7		7	40	2,80
5	Полы	бетонные	выбоины	7		7	40	2,80
6	проемы: окна дверные	нет	выбиты	6				
		нет	выбиты					
7	Отделочные работы: наружная отдел. внутрен. отдел. стены потолок	б/ отд.		5				
		б/ отд.						
		б/ отд.						

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕЛИЕ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 165756094882642907001674934984416898110
Владелец: ППК "Росаудитр"
Действителен с 21.04.2023 по 21.07.2024

XII. Ограждения и сооружения

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь, м2	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на клим	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			ширина, м	длина, м									

XIII. Общая стоимость (в руб.)

	В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
		восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.	восст.	действит.
1	1969	11420	6112					11420	6112
2	1997		69042						69042

" " " 2006 году
 " " " 200 года
 " 18" мая 2007 года

Исполнил
 Проверил
 Утвердил

_____ (_____)
 _____ (_____)
 _____ (И.А.Баженова)

XIV. Отметка о последующих обследованиях

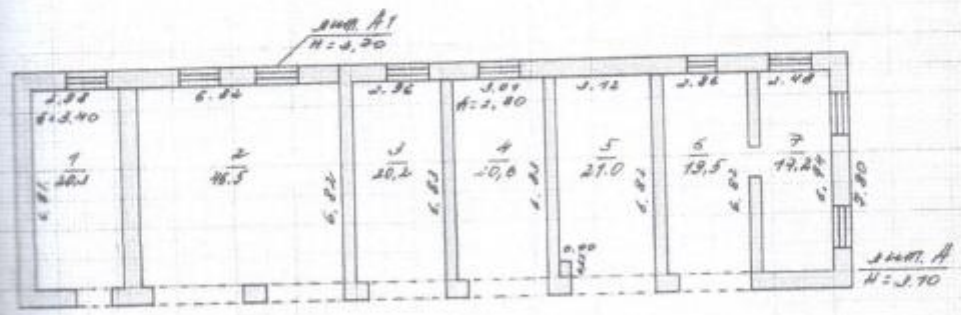
Дата обследования:

" " " г.	" " " г.	" " " г.

Обследовал
 Проверил
 Утвердил

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП
 Сертификат: 165756004882642907001674934984416890110
 Владелец: ПЛК "Роскадастр"
 Действителен с 21.04.2023 по 21.07.2024

Л.Л.1 50
 улица Центральная
 5613
 г. Ижевск 200 HE



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №
 Сертификат: 163756004882642907001674934984416898110
 Владелец: ППК "Роснефтегаз"
 Действителен с 21.04.2023 по 21.07.2024

В деле пронумеровано,
пронумеровано и
скреплено печатью
на _____ листах
И.А. Баженов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 16575600488264290700167493498441688110
Владелец: ППК "Роскадстр"
Действителен: с 21.04.2023 по 21.07.2024

Копия технического паспорта объекта капитального строительства с кадастровым номером 52:07:1000015:251 соответствует техническому паспорту объекта капитального строительства, находящемуся на архивном хранении в кадастровом деле № 52:07:1000015:251.

Копия верна

Ведущий технолог ОПС №1

Филатова Е.М.



Копия подготовлена на 15 (пятнадцати) листах.

Сведения об электронном документе
Ссылка ГИС ИС
"Электронный ИС"
Информационная служба Нижнего Новгорода,
ул. Космонавтов, 1
ДУЛАХИНА А.Е.
АНАЛИТИК 1КАТ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 165756004892642907001674934964416896110
Владелец: ППК "Роскадастр"
Действителен с 21.04.2023 по 21.07.2024





Документ подписан электронной подписью
Сведения о сертификате ЭП
Кому выдан: Филатова Елена Михайловна
Серийный №: 03D1F9C80066AF37A242D99E0389B252A3
Действителен с 09.12.2022 по 09.03.2024

Нижегородской области "Уполномоченный
Мультифункциональный центр предоставления
государственных и муниципальных услуг города
Нижнего Новгорода", ул. Краснодонцев, 1.

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

Аналитик I категории отдела ГБУ НО
«УМФЦ» города Нижнего Новгорода в
Автозаводском районе


Чупахина Анастасия Евгеньевна

Дата

21 АВГ 2023

Время

9:29



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

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


1010101

03.07.2023г.

№ КУВИ-001/2023-152506140

На основании запроса от 03.07.2023, поступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "СТОКРАТ"; ИНН: 5261065114; ОГРН: 1085261003684., в период с 01.01.2000 по 03.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	52:07:1000015:218	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земельные участки других объектов для хранения автомобилей	
		Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ Сокольский, д Никольское, ул Центральная, земельный участок 52	
		Площадь:	3460.2 +/- 41.2	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.06.2016	
		номер государственной регистрации:	52-52/125-52/125/506/2016-4497/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 01.06.2016	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/156/2022-7
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/153/2021-6
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/297/2020-5
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/108/2020-4
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/108/2020-3
		1.3.6	вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	52:07:1000015:218-52/125/2017-1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		инициалы, фамилия




Сертификат: 30640797483A8E1F07A3432A80A7E
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023


Инициалы, фамилия: **ИВАНОВ Е.А.**
Должность: **АНДРЕЙ И. САЗ**
Дата: **19.07.2023**


	1.3.7	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	52-52/125-52/125/506/2016-4501/1
2.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	52:07:1000015:251
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Нижегородская обл, р-н Сокольский, д Никольское, ул Центральная, дом 52
		Площадь:	165.3
2.2		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.06.2016
		номер государственной регистрации:	52-52/125-52/125/506/2016-4500/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 01.06.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	52:07:1000015:251-52/156/2022-7
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	52:07:1000015:251-52/153/2021-6
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	52:07:1000015:251-52/297/2020-5
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	52:07:1000015:251-52/108/2020-4
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		52:07:1000015:251-52/108/2020-3	
2.3.6	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	52:07:1000015:251-52/125/2017-1	
2.3.7	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	52-52/125-52/125/506/2016-4507/1	
3	Получатель выписки		Лохнин Максим Евгеньевич

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 1094879740САВЕ1707А14УСАД08А78 Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
	Документ соответствует действительности, его подлинность и содержание подтверждены в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости. Адрес: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Красноваршавская, д. 10 С/С (подпись) ШАРВНН Е. А. Должность АНАЛИТИК КАРТ Дата 2022 г. 20	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		Инициалы, фамилия
	Сертификат: 30948797483САЕ1901АМ7СГА8Г78	
	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	



Подпись: 


Должность: **АНАТОЛИЙ Д. БАУ**

Дата: _____ 20__ г. ММН

Государственное бюджетное учреждение
Нижегородской области "Уполномоченный
Многофункциональный центр предоставления
государственных и муниципальных услуг
города Нижнего Новгорода", ул.
Краснодонцев, 1

Проинуровано, пронумеровано и скреплено
печатью 3 листов

Аналитик 1 категории отделения ГБУ НО
«УМФЦ» города Нижнего Новгорода в
Автозаводском районе


Млашкун Екатерина Александровна

Дата _____ Время 11:14

