

## **ОТЧЕТ № 16826 ТОМ 1336**

об оценке недвижимого имущества, расположенного по  
адресу: Нижегородская область, р-н Богородский,  
ДПК «Приозерный», д. 118

**Заказчик:**

«Газпромбанк» (Акционерное общество)

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»

**Дата оценки:** 06.11.2025

**Дата составления отчета:** 06.11.2025

Москва 2025

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>9</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>13</b>
5.1. Предпосылки стоимости .....	14
5.2. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ .....	15
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	16
6.2. Юридическое описание Объекта оценки.....	18
6.3. Строительно-техническое описание Объекта оценки.....	20
6.4. Фотографии Объекта оценки .....	23
6.5. Описание местоположения Объекта оценки.....	24
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>31</b>
7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного .....	31
7.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....	32
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>33</b>
8.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки .....	33
8.2. Рынок недвижимости и его структура.....	36
8.3. Анализ рынка загородной недвижимости в Нижегородской области .....	37
8.4. Классификация рынка недвижимости и определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	38
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	43
8.6. Основные ценообразующие факторы на рынке загородной недвижимости .....	54
8.7. Оценка ликвидности Объекта оценки.....	54
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>57</b>
9.1. Этапы проведения оценки .....	57
9.2. Подходы к оценке.....	57
9.2.1. Затратный подход.....	57
9.2.2. Сравнительный подход.....	59
9.2.3. Доходный подход.....	60
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>61</b>

---

10.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода.....	61
10.1.1. <i>Определение рыночной стоимости нежилых зданий.....</i>	<i>61</i>
10.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	68
10.2.1. <i>Определение рыночной стоимости земельного участка .....</i>	<i>69</i>
10.2.2. <i>Определение рыночной стоимости жилого дома .....</i>	<i>82</i>
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>96</b>
<b>12. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: РАСЧЕТЫ ОЦЕНЩИКА СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>102</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>103</b>
<b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>104</b>
<b>15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>106</b>
15.1. Нормативные документы .....	106
15.2. Справочная литература и информационные источники .....	106
15.3. Методическая литература .....	106
<b>16. ПРИЛОЖЕНИЯ 1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....</b>	<b>107</b>
<b>17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>110</b>
<b>18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>117</b>
<b>19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА .....</b>	<b>141</b>
<b>20. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА .....</b>	<b>162</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

### Основные факты и выводы

<b>Номер Отчета об оценке</b>	16826 Том 1336
<b>Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор № 16826 Том 1336 на проведение оценки имущества от 27.12.2023 г.
<b>Объект оценки<sup>1</sup></b>	<p>Объекты недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;</li> <li>Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;</li> <li>Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;</li> <li>Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</li> </ul>
<b>Заказчик оценки</b>	<p>«Газпромбанк» (Акционерное общество) 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корп. 1, ИНН/КПП 7744001497/997950001; ОГРН: 1027700167110, дата присвоения: 28.08.2002 г. ОКПО 09807684 БИК 044525823 К/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО dosudeb@gazprombank.ru</p>
<b>Цель оценки</b>	Для предоставления в органы судопроизводства
<b>Предполагаемое использование результата оценки</b>	Для предоставления в органы судопроизводства. Иное использование результатов оценки не предусмотрено
<b>Дата осмотра</b>	06.11.2025 г.
<b>Дата оценки</b>	06.11.2025 г.
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	06.11.2025 г.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применяется, обоснованный отказ
<b>Сравнительный подход</b>	26 638 440 руб.
<b>Доходный подход</b>	Не применяется, обоснованный отказ
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки с учётом округления:</b>	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.</b>	26 638 440 (Двадцать шесть миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста сорок)

<sup>1</sup> Включает общую информацию, идентифицирующую объект оценки

<b>Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, руб.</b>	15 025 000 (Один миллион пятьсот две тысячи пятьсот)
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Для предоставления в органы судопроизводства. Иное использование результатов оценки не предусматривается

Табл. 1.2

**Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

№	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	585 000	405 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	22 362 000	12 067 000
3	Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	2 530 270	1 750 000
4	Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	1 161 170	803 000
<b>Итого</b>		<b>26 638 440</b>	<b>15 025 000</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Представитель ООО «Инвест проект»**

По доверенности №6/н от 18.12.2024 г.

**Прокудина Д.А.**



06.11.2025 г.

**Дипломированный Оценщик**

(диплом ПП № 775697 от 10.07.2006)

член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(номер по реестру 0311 от 24.11.2010)

**Прокудина Д.А.**


06.11.2025 г.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

### Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b></p>	<p>Объекты недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;</li> <li>• Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;</li> <li>• Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;</li> <li>• Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</li> </ul>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Для предоставления в органы судопроизводства</p>
<p><b>Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная и ликвидационная стоимости</p>
<p><b>Предпосылки стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п. 3 ФСО II:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>3. Дата оценки - 06.11.2025.</li> <li>4. Предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование.</li> <li>5. Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> <p>Ликвидационная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п. 3, 20 ФСО II:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>3. Дата оценки - 06.11.2025.</li> <li>4. Предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование исходя из требований банка.</li> <li>5. Характер сделки - вынужденная продажа.</li> </ol> <p>Срок экспозиции для объекта оценки 1 месяц.</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>06.11.2025 г.</p>
<p><b>Специальные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b></p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.</p>

<p><b>Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b></p>	<p>Общие допущения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке.</li> <li>• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке.</li> </ul> <p>Оценщики вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуются указать в Отчете об оценке.</p>
<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b></p>	<p>Распространение информации, содержащейся в Отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика</p>
<p><b>Форма составления отчета об оценке</b></p>	<p>Электронный и бумажный документ</p>
<p><b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b></p>	<p>Принимается в соответствии с ФСО №7</p>
<p><b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b></p>	<p>Не требуется</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b></p>	<p>Собственник недвижимости, сотрудники банка «Газпромбанк» (Акционерное общество)</p>
<p><b>Формы представления итоговой стоимости</b></p>	<p>Результат оценки представлен: в виде величины рыночной/ликвидационной стоимости объекта оценки; валюта - рубли Российской Федерации; без приведения суждений и расчетов Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</p>
<p><b>Специфические требования к отчету об оценке</b></p>	<p>Не предусмотрены</p>
<p><b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b></p>	<p>Не требуется</p>
<p><b>Препятствия к осмотру объекта</b></p>	<p>Доступ ограничен к помещениям Объекта оценки. Согласно внешнему осмотру, Оценщик сделал допущение о том, что предполагаемое техническое состояние (отделка) оцениваемого дома – хорошее (простая внутренняя отделка; эконом; ремонт требуется)</p>

Источник информации: Договор на проведение оценки № 16826 Том 1336 от 27.12.2023 г.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

#### Описание сведений о Заказчике оценки, об Исполнителе и об Оценщике

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p><b>«Газпромбанк» (Акционерное общество)</b>                  117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корп. 1,                  ИНН/КПП 7744001497/997950001;                  ОГРН: 1027700167110, дата присвоения: 28.08.2002 г.                  ОКПО 09807684                  БИК 044525823                  К/с 30101810200000000823                  в ГУ Банка России по ЦФО                  dosudeb@gazprombank.ru</p>
<p><b>Сведения об Исполнителе</b></p>	<p><b>ООО «Инвест Проект»</b>                  Организационно правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.                  Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект».                  Почтовый адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.                  ОГРН: 1055005937953, дата присвоения: 15 декабря 2005 г. ;                  ИНН: 5031064998; КПП: 503101001.                  Место нахождения юридического лица: Московская область, г. о. Богородский, г. Электроугли                  Адрес юридического лица: 142455, Московская область, г. Ногинск, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2                  Сведения о страховании гражданской ответственности: Страховая компания ПАО СК «Росгосстрах», полис № 135/2024/СП134/765 страхования гражданской ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 16.04.2024, срок действия договора с 26.07.2024 по 25.07.2027, страховая сумма 1 000 010 000,00 (Один миллиард десять тысяч) руб.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица</b></p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                  Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p><b>Прокудина Дарья Александровна</b>                  Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».                  Местонахождение СРО: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1                  Номер по реестру № 0311 от 24.11.2010.                  Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом о профессиональной переподготовке ПП № 775697 от 10.07.2006, регистрационный номер 314, Московский государственный строительный университет.                  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №046371-1 по направлению «Оценка недвижимости» от 20.12.2024.                  Сведения о страховании гражданской ответственности:                  ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис №№493/2024/СП134/765, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2024, срок действия полиса: с 22.01.2025 по 21.01.2026.                  Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»;                  Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Московская область, г. о. Богородский, г. Электроугли</p>

<b>Сведения о независимости Оценщика</b>	<p>Настоящим Оценщик Прокудина Дарья Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Прокудина Дарья Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Прокудина Дарья Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

*Источник информации: данные заказчика, данные ООО «Инвест Проект»*

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у Оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предположений стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Настоящий отчет подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующее изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете об оценке.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете об оценке.

5. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

12. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

13. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием виновных неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости Объекта оценки.

14. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

15. При проведении оценки Оценщик использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые значения.

16. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

17. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны далее по тексту Отчета.

18. Доступ ограничен к помещениям Объекта оценки. Согласно внешнему осмотру, Оценщик сделал допущение о том, что предполагаемое техническое состояние (отделка) оцениваемых объектов – хорошее (простая внутренняя отделка; эконом; ремонт требуется).

19. В качестве допущения, Оценщиком принято, что фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком по тексту Отчета.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Законы и нормативные акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### **Стандарты оценки**

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.

9. Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Экспертный совет».

### **Методические рекомендации**

1. Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

### **Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная Оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного Оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

- оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

### **5.1. Предпосылки стоимости**

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость объектов недвижимости.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

1. Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п. 3 ФСО II:
2. Предполагается сделка с объектом оценки.
3. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).
4. Дата оценки - 06.11.2025.
5. Предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование.
6. Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Ликвидационная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п. 3, 20 ФСО II:

1. Предполагается сделка с объектом оценки.
  2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).
  3. Дата оценки - 06.11.2025.
  4. Предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование исходя из требований банка.
  5. Характер сделки - вынужденная продажа.
- Срок экспозиции для объекта оценки – 1 месяц.

## **5.2. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ**

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

1. Заключение Договора на оценку.
2. Запрос от Заказчика необходимой информации об объекте оценки.
3. Получение от Заказчика документов, необходимых для оценки объектов.
4. Осмотр Объекта оценки, его фотосъемка.
5. Анализ предоставленной Заказчиком информации.
6. Сбор и анализ рыночной информации.
7. Проведение анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов.
8. Определение применимости каждого из трех подходов к оценке в рамках данного отчета. Выбор подходов и методов оценки.
9. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов с использованием выбранных подходов.
10. Обобщение результатов определения рыночной стоимости оцениваемых объектов, полученных с использованием выбранных подходов.
11. Оформление отчета об оценке.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты недвижимости:

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;

- Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;

- Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;

- Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона.

### 6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщиком было проведено общее обследование объекта: проведен осмотр прилегающей территории, сделаны необходимые фотографии.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, собственным опытом Оценщика и имеющейся базы данных Оценщика:

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «13. Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «13. Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «13. Список использованных источников»);
- интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Разделе «ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА» настоящего Отчета, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже:

Табл. 6.1

**Перечень документов, предоставленных заказчиком оценки**

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-129227786 (копия)
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-156086051 (копия)
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2025 г. № КУВИ-001/2025-191952062 (копия)
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2025 г. № КУВИ-001/2025-191951887 (копия)

*Источник информации: Юридическая документация, предоставленная Заказчиком (копии);  
Данные, предоставленные Заказчиком*

## 6.2. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 6.2

### Юридическое описание Объекта оценки

Параметры	Значения	Источники информации
<b>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</b>		
Адрес объекта недвижимости	Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-129227786 (копия)
Вид права	Собственность, № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г.	
Субъект права	Ларькина Мария Владимировна, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 2213 № 123809, выдан 10.09.2013, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода	
Кадастровый номер	52:24:0021004:168	
Общая площадь, кв. м	2 523	
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, ипотека в силу закона	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для дачного строительства	
Фактическое использование	Соответствует разрешенному	
<b>Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</b>		
Адрес объекта недвижимости	Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-156086051 (копия)
Вид права	Собственность, № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г.	
Субъект права	Ларькина Мария Владимировна, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 2213 № 123809, выдан 10.09.2013, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода	
Кадастровый номер	52:24:0021004:352	
Общая площадь, кв. м	389,5	
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, ипотека в силу закона	
<b>Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</b>		
Адрес объекта недвижимости	Нижегородская обл., р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118	Выписка из Единого

Параметры	Значения	Источники информации
Вид права	Собственность, № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г.	государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2025 г. № КУВИ-001/2025-191952062 (копия)
Субъект права	Ларькина Мария Владимировна, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 2213 № 123809, выдан 10.09.2013, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода	
Кадастровый номер	52:24:0021004:487	
Общая площадь, кв. м	121,0	
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, ипотека в силу закона	
<p><b>Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</b></p>		
Адрес объекта недвижимости	Нижегородская обл., р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2025 г. № КУВИ-001/2025-191951887 (копия)
Вид права	Собственность, № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г.	
Субъект права	Ларькина Мария Владимировна, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 2213 № 123809, выдан 10.09.2013, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода	
Кадастровый номер	52:24:0021004:476	
Общая площадь, кв. м	56,9	
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, ипотека в силу закона	

Источник информации: Юридическая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

### 6.3. Строительно-техническое описание Объекта оценки

Табл. 6.3

#### Описание земельного участка

Наименование	Описание
Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118
Общая площадь, кв. м	2 523
Форма	Прямоугольная
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами-почвоведом не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	Жилой дом, гараж, баня
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Низкая
Источник загрязнения	Автотранспорт
Загрязненность водоемов	В пределах допустимых норм
Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта	Низкая

Источник информации:

Данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр Оценщика

Табл. 6.4

#### Описание жилого дома

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Жилой дом
Год постройки	2005
Назначение	Жилое
Кадастровый номер	52:24:0021004:352
Нормативный срок службы, лет	150
Износ согласно технической документации, %	Нет данных
Износ (по методу хронологического возраста), %	$(2025-2005)/150*100 = 13\%$ Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$ , где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.
Наличие цокольного этажа/подвала	Имеется
Наличие чердака/мансарды	Отсутствует
Фундамент	Нет данных
Кровля	Нет данных
Материал наружных стен	Кирпичные
Оформление фасада	Кирпич
Материал перекрытий	Нет данных
Материал перегородок	Нет данных
Состояние здания	Хорошее
Этажность здания	2, в том числе подземных 1
Общая площадь, кв. м.	389,5
Внешняя отделка	Фасады с простой отделкой
Внутренняя отделка	Доступ ограничен к помещениям Объекта оценки. Согласно внешнему осмотру, Оценщик сделал допущение о том, что предполагаемое техническое состояние (отделка) оцениваемых объектов – хорошее (простая внутренняя отделка; эконом; ремонт требуется).
Необходимость ремонтных работ	

Наименование параметра	Значение параметра
Текущее использование	Объект жилого фонда
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Предполагается, что фактическая планировка объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ
Вид из окна	На участок, соседние участки, улицу
Оконные блоки	Пластиковые
Межкомнатные двери	Нет данных
Входная дверь	Металлическая
Дополнительная информация	Отсутствует
Инженерные коммуникации <sup>2</sup>	
Электроснабжение	Имеется (центральное)
Водоснабжение	Имеется
Канализация	Имеется
Теплоснабжение	Имеется
Газоснабжение	Имеется
Оборудование для вышеперечисленных систем	Нет данных

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр Оценщика

Табл. 6.5

### Описание гаража

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Гараж
Год постройки	2008
Назначение	Жилое
Кадастровый номер	52:24:0021004:487
Нормативный срок службы, лет	150
Износ согласно технической документации, %	Нет данных
Износ (по методу хронологического возраста), %	$(2025-2008)/150 \times 100 = 11\%$ <p>Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: <math>I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%</math>, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.</p>
Наличие цокольного этажа/подвала	Отсутствует
Наличие чердака/мансарды	Отсутствует
Фундамент	Нет данных
Кровля	Нет данных
Материал наружных стен	Кирпичный (согласно визуальному осмотру)
Оформление фасада	Кирпич
Материал перекрытий	Нет данных
Материал перегородок	Нет данных
Состояние здания	Хорошее
Этажность здания	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв. м.	121,0
Внешняя отделка	Фасады с простой отделкой
Внутренняя отделка	Доступ ограничен к помещениям Объекта оценки. Согласно внешнему осмотру, Оценщик сделал допущение о том, что предполагаемое техническое состояние (отделка) оцениваемых объектов – хорошее (простая внутренняя отделка; эконом; ремонт требуется).
Необходимость ремонтных работ	
Текущее использование	Объект жилого фонда
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Предполагается, что фактическая планировка объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ
Входная дверь	Металлическая
Дополнительная информация	Отсутствует
Инженерные коммуникации <sup>3</sup>	
Электроснабжение	Имеется (центральное)
Водоснабжение	Нет данных

2 Согласно визуальному осмотру Оценщика

3 Согласно визуальному осмотру Оценщика

Наименование параметра	Значение параметра
Канализация	Нет данных
Теплоснабжение	Нет данных
Газоснабжение	Нет данных
Оборудование для вышеперечисленных систем	Нет данных

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр Оценщика

Табл. 6.6

### Описание бани

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Баня
Год постройки	2008
Назначение	Жилое
Кадастровый номер	52:24:0021004:476
Нормативный срок службы, лет	100
Износ согласно технической документации, %	Нет данных
Износ (по методу хронологического возраста), %	$(2025-2008)/100*100 = 17\%$ Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$ , где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.
Наличие цокольного этажа/подвала	Отсутствует
Наличие чердака/мансарды	Отсутствует
Фундамент	Нет данных
Кровля	Нет данных
Материал наружных стен	Из прочих материалов (деревянный, оцилиндрованные бревна согласно визуальному осмотру)
Оформление фасада	Деревянный
Материал перекрытий	Нет данных
Материал перегородок	Нет данных
Состояние здания	Хорошее
Этажность здания	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв. м.	56,9
Общий объем, куб. м.	113,8 (к расчету было принято что высота потолка составляет 2 метра, расчет: $56,9*2=113,8$ куб. м.)
Внешняя отделка	Фасады с простой отделкой
Внутренняя отделка	Доступ ограничен к помещениям Объекта оценки. Согласно внешнему осмотру, Оценщик сделал допущение о том, что предполагаемое техническое состояние (отделка) оцениваемых объектов – хорошее (простая внутренняя отделка; эконом; ремонт требуется).
Необходимость ремонтных работ	
Текущее использование	Объект жилого фонда
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Предполагается, что фактическая планировка объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ
Входная дверь	Металлическая
Дополнительная информация	Отсутствует
<b>Инженерные коммуникации<sup>4</sup></b>	
Электроснабжение	Имеется (центральное)
Водоснабжение	Нет данных
Канализация	Нет данных
Теплоснабжение	Нет данных
Газоснабжение	Нет данных
Оборудование для вышеперечисленных систем	Нет данных

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр Оценщика

4 Согласно визуальному осмотру Оценщика

#### 6.4. Фотографии Объекта оценки

Табл. 6.7

##### Фотографии оцениваемых объектов

Фото 1 Внешний вид жилого дома, гаража, бани и земельного участка

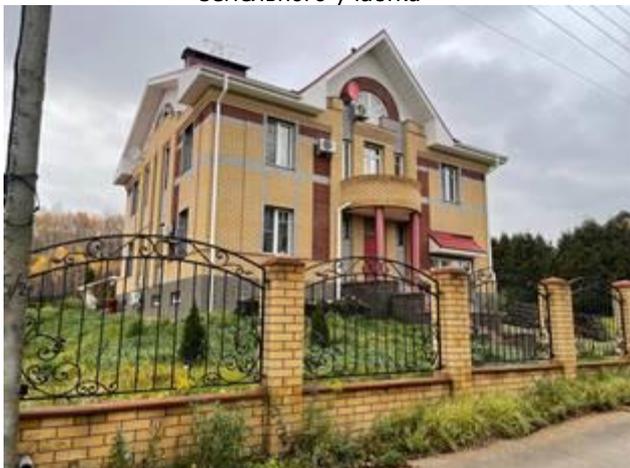


Фото 2 Внешний вид жилого дома, гаража, бани и земельного участка



Фото 3 Внешний вид жилого дома, гаража, бани и земельного участка



Фото 4 Внешний вид жилого дома, гаража, бани и земельного участка



Фото 5 Внешний вид жилого дома, гаража, бани и земельного участка



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

### 6.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118.

Табл. 6.8

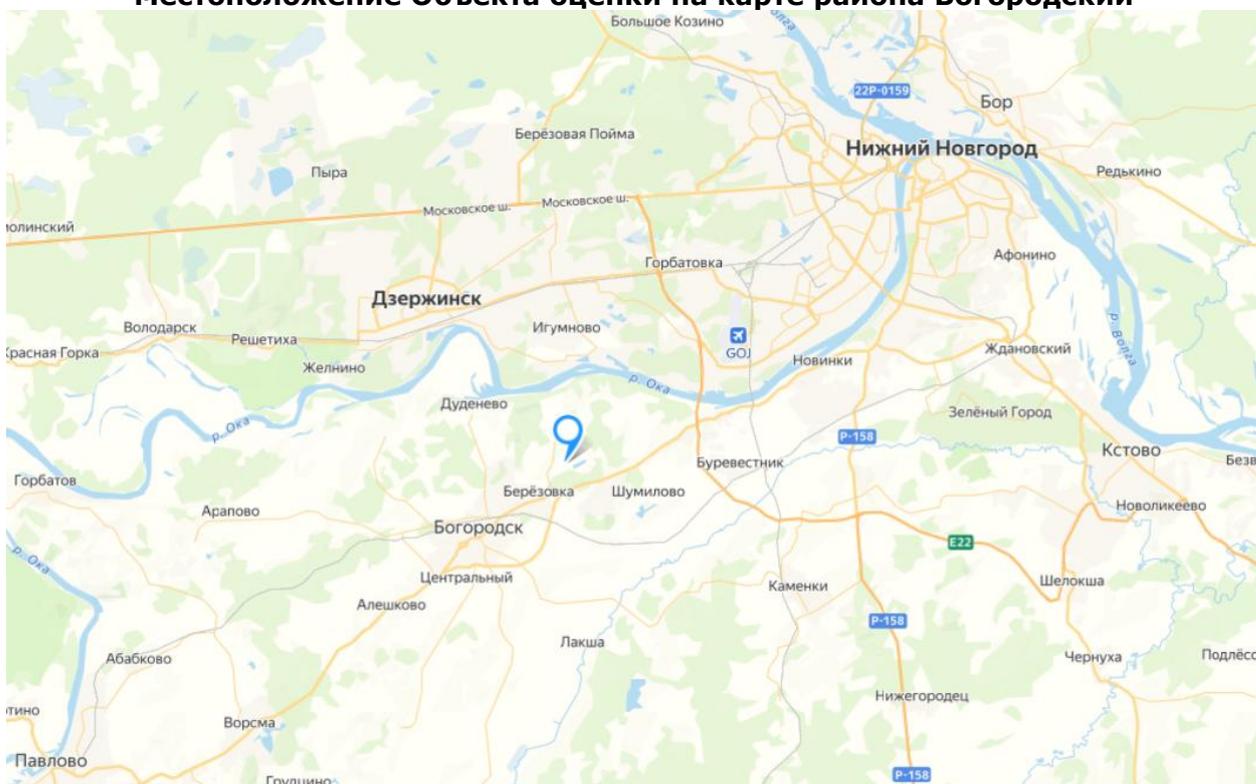
**Местоположение Объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Местоположение	Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118
Локальное местоположение	В окружении других земельных участков и индивидуальной застройки
Преобладающая окружающая застройка	В месте расположения объекта преобладает индивидуальная жилая застройка
Близость к населенным пунктам	Расстояние до муниципального центра ~5 км
Экологическая обстановка района	Хорошая. Окружение – индивидуальная жилая застройка

Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.1

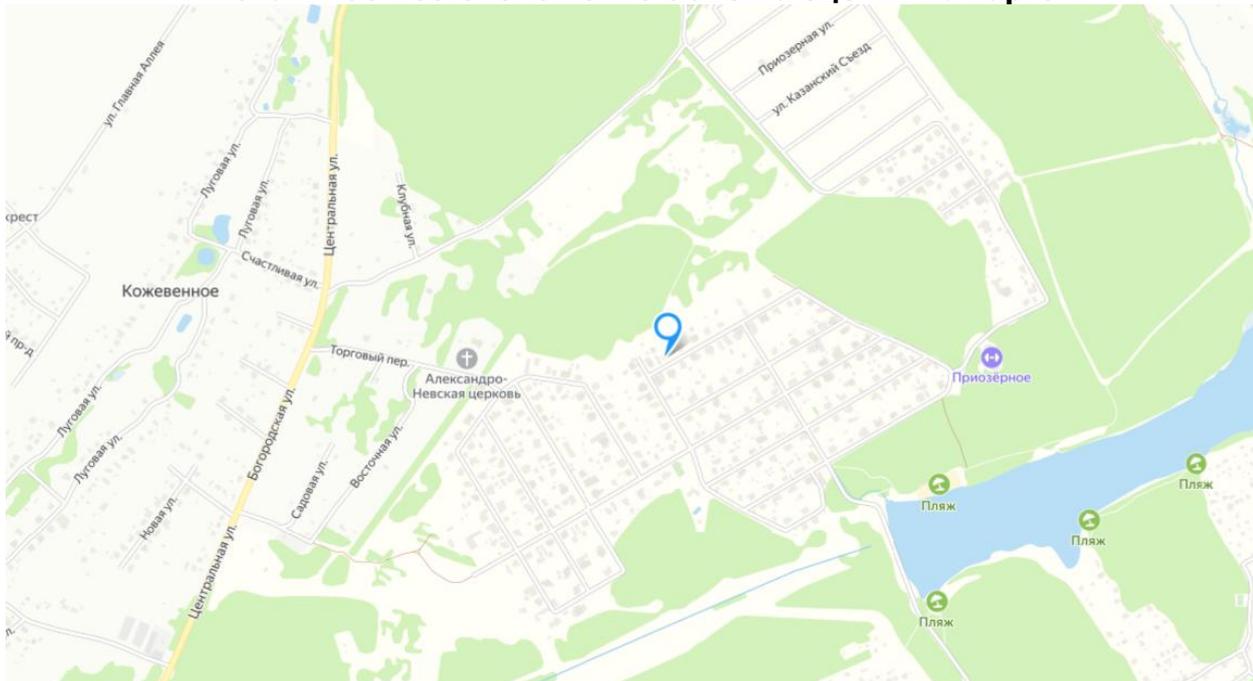
**Местоположение Объекта оценки на карте района Богородский**



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 6.2

**Локальное местоположение Объекта оценки на карте**



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 6.3

**Фрагмент публичной кадастровой карты с информацией об оцениваемом земельном участке**

Земельный участок: 52:24:0021004:168

Информация
  Сервисы
  Объекты
  Части ЗУ
  Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	06.02.2003
Кадастровый номер	52:24:0021004:168
Кадастровый квартал	52:24:0021004
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, <a href="#">Развенцуй</a>
Площадь уточненная	2 523 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map>

Рис. 6.4

### Фрагмент публичной кадастровой карты с информацией об оцениваемом жилом доме

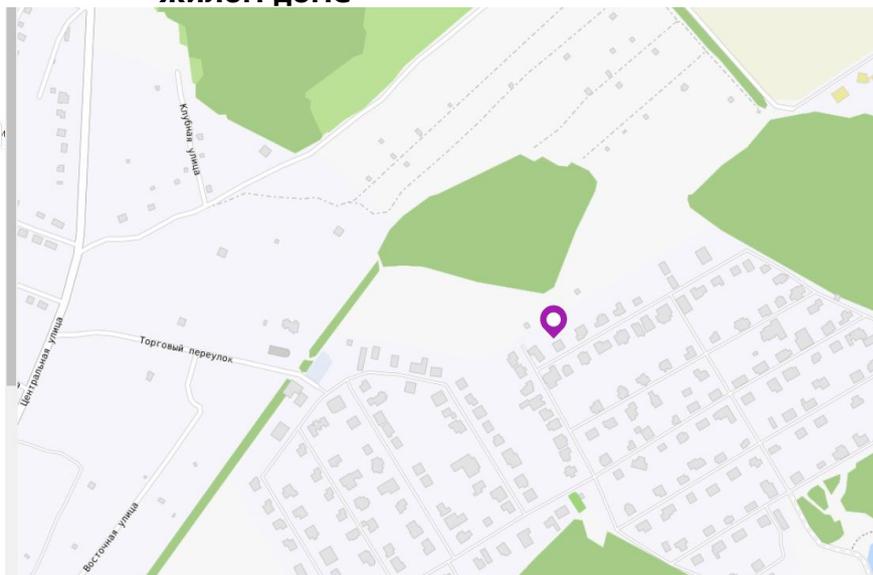
Здание: 52:24:0021004:352

Без координат границ



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	05.07.2011
Кадастровый номер	52:24:0021004:352
Кадастровый квартал	52:24:0021004
Адрес	Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК "Приозерный", д 118
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилое
Площадь общая	389,5 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	2 825 479,74 руб.



Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map>

### Фрагмент публичной кадастровой карты с информацией об оцениваемом гараже

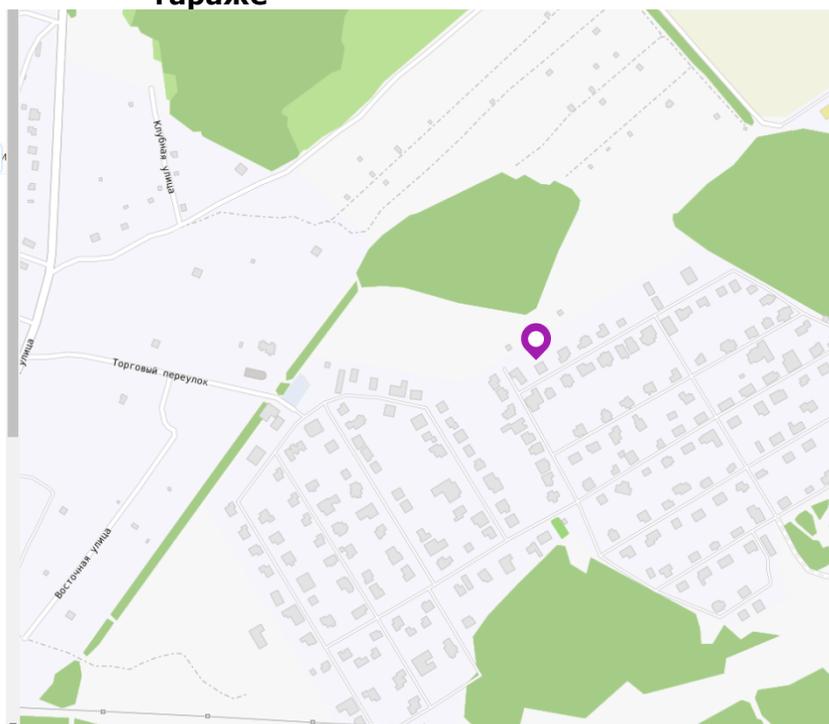
Здание: 52:24:0021004:487

Без координат границ



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	03.06.2013
Кадастровый номер	52:24:0021004:487
Кадастровый квартал	52:24:0021004
Адрес	Нижегородская обл, р-н Богородский, дачный кооператив "Приозерный", уч 118
Наименование	Гараж
Назначение	Нежилое
Площадь общая	121 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	515 332,95 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	4 258,95 руб./ кв. м



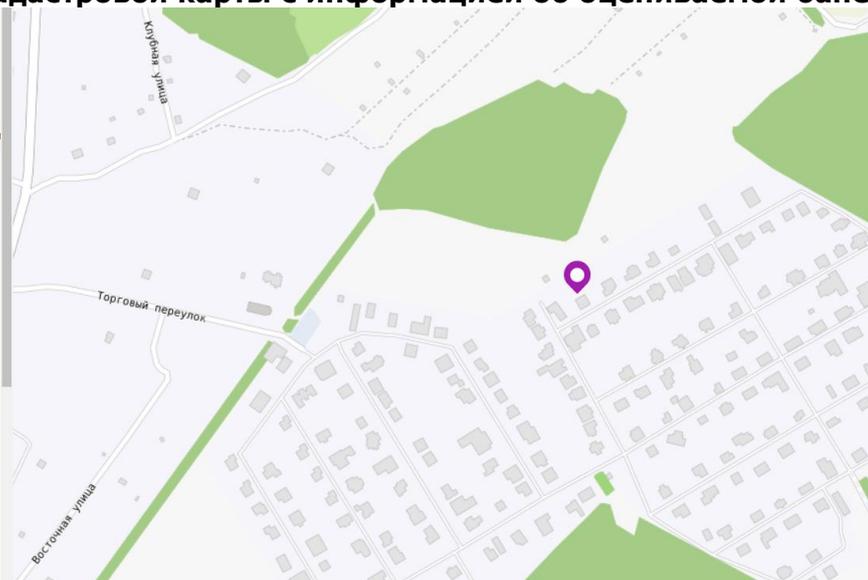
Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map>

## Фрагмент публичной кадастровой карты с информацией об оцениваемой бане

Здание: 52:24:0021004:476

Без координат границ

Информация	Сервисы	Объекты	Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости		Здание	
Дата присвоения		03.06.2013	
Кадастровый номер		52:24:0021004:476	
Кадастровый квартал		52:24:0021004	
Адрес		Нижегородская обл, р-н Богородский, дачный кооператив "Приозерный", уч 118	
Наименование		баня	
Назначение		Нежилое	
Площадь общая		56,9 кв. м	
Статус		Ранее учтенный	
Форма собственности		Частная	
Кадастровая стоимость		436 528,27 руб.	



Источник информации: <https://nspd.gov.ru/map>

### Краткая характеристика местонахождения Объекта оценки

#### Нижегородская область, район Богородский <sup>5</sup>

Административно-территориальное образование (район) в Нижегородской области России. В рамках организации местного самоуправления ему соответствует Богородский муниципальный округ (с 2004 до 2020 гг. — муниципальный район).

Административный центр — город Богородск.

Население — 57 828 человек (2025).

#### География

Располагается в центральной части Нижегородской области. Район граничит с городским округом город Дзержинск, Володарским, Сосновским, Дальнеконстантиновским, Кстовским районами, Павловским муниципальным округом и городским округом город Нижний Новгород.

Площадь района — 1459 км<sup>2</sup>.

#### История

Первым письменным памятником, рассказывающим о расселении народностей на территории Верхнего и Среднего Поволжья и Приокского края, является летопись Нестора «Повесть временных лет», составленная в XI веке. Из летописи можно установить, что на территории Богородского района жили народности мурома, черемисы и мордва. Вторым подтверждением расселения этих народностей на территории района служат названия рек, населённых пунктов. Название рек: Кудьма, Ункор, Шилокша, селений: Инютино, Килелей, Чапурда — оказались словами из мордовских языков.

В XII веке возникает колонизационное движение славян на мордовские земли и дальше на юг. Сначала мирное, а затем вооружённое.

Важными событиями, отразившимися на населении, были татарские вторжения. В 1378 году Березополье было нещадно опустошено. В 1520 году — выжжено ханом Сахибом I Гиреем.

Первый памятник, дошедший до нас, связанный с образованием поселений района — Дудин монастырь. Он был освоен в северной части района, на берегу реки Оки, в 1408 году «был уже устроен и имел у себя игумена и братию». Около монастыря

<sup>5</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Богородский\\_район\\_\(Нижегородская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Богородский_район_(Нижегородская_область))

возникли первые поселения монастырских крестьян: Подьяблонное, Подвязье, Тетерюгино и другие.

Средняя часть территории района уже к началу XVII века была густо заселена.

Само село Богородское возникло не позже середины XVI века. В 1561 году оно уже было описано писцом Григорием Заболотцким. Легенда об основании Богородского новгородцами, сосланными Иваном Грозным в Нижегородское Березополье в 1570 году, историческими источниками не подтверждается.

В 1615 году по жалованной грамоте царя Михаила Романова село отдано вместе с девятью окрестными деревнями в вотчину думному дворянину Козьме Минину за «московское очищение», да за «его, Козьмину — многую службу», как сказано в грамоте.

Треть района, за рекой Кудьмой, занимающая почти половину его территории и в большей части покрытая густыми лесами, подверглась сравнительно незначительному расселению. К началу XVII века на ней было всего 10 селений.

### **Урбанизация**

Городское население (город Богородск) составляет 58.48 % от всего населения района.

### **Административно-муниципальное устройство**

В Богородский район, в рамках административно-территориального устройства области, входят 7 административно-территориальных образований, в том числе 1 город районного значения и 6 сельсоветов.

Первоначально на территории Богородского района к 2009 году выделялись 1 рабочий посёлок и 13 сельсоветов. В рамках организации местного самоуправления в 2004—2009 гг. в существовавший в этот период Богородский муниципальный район входили соответственно 14 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 13 сельских поселений.

В 2009 году были упразднены следующие сельсоветы: Араповский и Шварихинский (включены в Алешковский сельсовет), Инютинский (включён в Каменский сельсовет), Ключищинский и Оранский (включены в Хвощёвский сельсовет), Лакшинский (включён в Шапкинский сельсовет). К 1 января 2020 года Новинский сельсовет исключается из состава района и включается в состав городского округа город Нижний Новгород.

В мае 2020 года муниципальный район и все входившие в его состав поселения были упразднены и объединены в Богородский муниципальный округ.

### **Населённые пункты**

В Богородском районе 137 населённых пунктов, в том числе один город и 136 сельских населённых пунктов.

### **Экономика**

В структуре экономики района за 2010 год основную долю занимают промышленность — 64,2 % объёмов отгрузки продукции и сельское хозяйство — 13,7 %.

В промышленности района действует около 80 предприятий, из них 13 относятся к разряду крупных и средних. Всего в промышленности занято 4750 человек, что составляет более 20 процентов работающих.

По оценке, отгрузка промышленной продукции за 2010 год (по полному кругу предприятий) составит 4,3 млрд руб., темп роста в действующих ценах — 117,8 процента. В крупных и средних предприятиях обрабатывающего производства объём отгрузки составил 3,3 млн рублей, рост в сравнении с прошлым годом на 17,6 процентов — в действующих ценах.

Основная доля объёмов отгруженной продукции приходилась на предприятия — ЗАО «ЕК „Кемикал“», ОАО «Богородский завод хромовых кож», ООО «Автомеханический завод» и ООО «Сильва», что составляет 65 процентов общего объёма отгрузки.

За 2010 год незначительный спад объёмов производства отмечен в производстве машин и оборудования (на 0,7 %); самый большой — в текстильном и швейном производстве (на 56 %). Сократили объём отгрузки товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по сравнению с аналогичным периодом прошлого года: ЗАО «Богородский хлебозавод» — на 20 процентов, ЗАО «БШГК» — на 31 процент.

Увеличение объёмов отгрузки товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами произошло на таких предприятиях как ООО «Автомеханический завод» — в 2 раза, ООО «Богородская обувная фабрика» — в 3 раза, ООО «Сильва» — на 43 процента, ЗАО «Богородская кондитерская фабрика» — на 22 процента, ОАО «Богородский завод хромовых кож» — на 21 процент, ЗАО «ЕК Кемикал» — на 18 процентов.

Официальная заработная плата выросла на 10 % и составила 9900 рублей, в крупных и средних предприятиях заработная плата составила 12000 рублей, что на 27 % больше уровня 2009 года.

### **Промышленность**

В январе—августе 2010 года промышленными предприятиями Богородского района произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2600 млн рублей, что составляет 115,6 % к уровню прошлого года.

В промышленности в текущем году наблюдается рост объёмов производства относительно прошлого года (за январь—август 2010 года индекс промышленного производства составил 100 % к уровню января—августа 2009 года).

Незначительный спад объёмов производства отмечен в обработке древесины (индекс производства в январе—августе 2010 года составил 93,1 % к январю—августу 2009 года); самый большой — в текстильном и швейном производстве (20 %).

Основные причины сокращения производственной деятельности — это недостаток оборотных средств на предприятиях, снижение спроса на продукцию и снижение доступности кредитных ресурсов для предприятий и физических лиц.

### **Сельское хозяйство**

Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия района: СПК «Колхоз „Заря“», СПК им. Кирова, СПК «Колхоз „Мир“», ОАО «Искра», ОАО «Каменское», ОАО «Птицефабрика „Кудьминская“», ФГУП «Учхоз „Новинки“», ССС «ПОК „Нива НН“».

### **Ресурсы**

В районе преобладают серо-лесная и дерново-подзолистая почвы. Полезные ископаемые представлены карбонатными породами, которые используются для известкования почв, получения строительного камня и гипса, а также доломитами, песком, глиной, торфом. Месторождение гипса в приокской части района (Алешковские горы), известняков и доломитов у села Убежицы, села Ключищи, села Сухоблюдного. Глина и песок встречаются повсеместно. Торфяные отложения распространены в долине реки Кудьмы и ряда заболоченных котловин. Наиболее значительные торфяные образования около сёл Крашово (Зелёный Дол) и Лакша.

### **Транспорт**

По территории района проходят автодороги федерального М7 (Южный обход Нижнего Новгорода), Р158 и регионального значения: Р125. Трасса М7 является частью второго панъевропейского коридора.

## **Культура**

Сеть учреждений культуры и искусства Богородского района включает 25 домов культуры и клубов, 23 библиотеки, центр «Досуг» (объединяет дом ремёсел и парк), детскую музыкальную школу, детскую художественную школу, городской музей, а также открывшийся в 2009 году ФОК «Победа».

Открыт сельский дом культуры на станции Кудьма, переведены в новые благоустроенные помещения библиотеки в посёлке Буревестнике, селе Арапове и других. Завершено обустройство новой центральной библиотеки.

Появились новые типы учреждений культуры: Алешковский дом фольклора, сельские дома народного творчества, центры досуговой деятельности, центр экологического воспитания детей в Ключицах, центр традиционной народной культуры в Оранках, клуб-кафе «Парус», дом ремёсел.

Богородский район является сосредоточием памятников истории и культуры: на государственную охрану поставлены 177 памятников истории и культуры, в том числе 29 памятников федерального значения. В историческом облике Богородского района заметную роль играют сохранившиеся сельские усадьбы XVIII-XIX веков, монастырские архитектурные ансамбли — Оранский Богородицкий монастырь в селе Оранки (1611 год), а также Амвросиев Николаевский Дудин монастырь в деревне Подъяблонной (1445 год).

В парке имени Ленинского комсомола установлен памятник воинам Великой Отечественной, в Аллее Славы установлены бюсты Героям Советского Союза - богородчанам, погибшим на фронтах Великой Отечественной войны.

В 2001 году в городе открыт памятник богородчанам, погибшим в локальных войнах.

Для ознакомления с памятниками истории туристам предлагаются экскурсии по маршрутам: Богородск — Кудрешки «Кудрешки — родина декабриста М. П. Бестужева-Рюмин»; Богородск — Оранки «К истокам веры и письменности» (Оранский монастырь); Богородск — Лукино «На родину музыковеда и декабриста А. Д. Улыбышева»; Богородск — Подвязье «Помещичий и усадебный быт».

В селениях Богородского района сохранились парки, представляющие собой архитектурно-ландшафтные ансамбли. В них около пятидесяти видов растений из Сибири, Западной Европы, Южной России и Америки. Наиболее известный охраняемый государством парк — в Кудрешках, на родине известного декабриста М. П. Бестужева-Рюмина.

*Вывод: местоположение объектов в районе с хорошей развитостью инфраструктур, определяет их хорошую инвестиционную привлекательность.*

## **7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельных участков и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости.

2. Из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.

3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности.

5. На пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

### **7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения сравнительного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

#### **Допустимость с точки зрения законодательства**

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Перед тем как перейти к застройке участка необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику. Рассматриваемый земельный участок возможно использовать как - для дачного строительства.

#### **Физическая возможность**

Рассматриваемый земельный участок имеет относительно ровный рельеф. Физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты их застройки.

В данном случае земельный участок предназначен для дачного строительства. Размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющаяся инфраструктура примыкающей территории, а также перспективы развития местности позволяют использовать его для дачного строительства.

#### **Экономическая целесообразность**

Расположение земельного участка: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118, с хорошей транспортной доступностью и подъездными путями.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе свидетельствует о возможности варианта размещения жилых объектов.

#### **Максимальная продуктивность**

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, использование объекта – для дачного строительства.

*Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка – для дачного строительства.*

### **7.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объектов в долгосрочной перспективе.

#### **Законодательно разрешенное использование**

Рассматриваемый земельный участок, возможно использовать - для дачного строительства.

#### **Физически возможный вариант использования**

Как следует из характеристик инженерного обеспечения рассматриваемое улучшение земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования в будущем является – жилой дом.

#### **Экономически целесообразное использование**

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

#### **Максимально продуктивное использование**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемое улучшение земельного участка обеспечивают максимальную продуктивность в варианте под жилой дом.

*Вывод: наиболее эффективное использование улучшения земельного участка – жилой дом.*

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Табл. 8.1

#### Основные экономические показатели России

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г - 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8
			<b>23/22</b>	<b>24/23</b>	<b>Янв-авг 25/24</b>
			+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		+5,7	+4,8	+0,8
5	Промышленное производство		+4,3	+4,6	+0,8
6	Продукция сельского хозяйства		+0,2	-3,2	+1,2
7	Строительство (объем СМР 10 617,4 млрд.руб.)		+9,0	+2,1	+3,5
8	Введено в эксплуатацию общей площади зданий				
	- в том числе, жилых зданий и помещений - 67,5 млн. кв.м.		+7,5	+0,7	-4,3
9	Грузооборот транспорта - 3662,4 млрд. т-км.		-0,6	+0,4	-0,9
10	Пассажиروоборот транспорта общего пользования - 354,5 млрд. пасс-км.		+12,8	+6,3	-0,6
11	Оборот розничной торговли - 39,4 трлн. руб.		+6,4	+7,2	+2,2
12	Оборот общественного питания - 2,7 трлн. руб.		+13,9	+9,0	+8,1
13	Объем платных услуг населению -13,0 трлн. руб.		+6,9	+3,3	+2,3
14	Инфляция, %				
	- промышленная		+4,0	+12,1	+3,4
	- потребительская		+5,9	+9,5	+9,6
			<b>23/22г., %</b>	<b>24/23г., %</b>	<b>июнь 25/24г., %</b>
15	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.25 (34 792,2млрд.руб.)		+23,4	+5,4	-3,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 477,4млрд.руб.)		+30,1	+6,6	+1,3
16	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.25 (136 951,2 млрд.руб.)		+23,9	+17,6	+13,1
	- из них просроченная задолженность (381 млрд.руб.)		-1,1	-15,8	+39,2
17	Международные резервы (ЗВР), на 26.09.25г: 713,3 млрд. долл. США		-1,7	+2,0	+12,6
18	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США		41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полугод 25г
19	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-июль кв. года		-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-4,0 трлн. руб.
20	Государственный внешний долг, на 01.09.25г. 53,95 млрд. долл. США		0.0	-2,3	+0,1
	<b>Другие показатели</b>		<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2025</b>	<b>08.09.2025</b>
21	Ключевая ставка ЦБР с 15.09.25г., %		6,25	21,0	17,0
22	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи		61,91	85,75	81,9
23	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)		68,36	87,0	65,6

Источник информации: <https://statrelt.ru/downloads/2025-10.pdf>

## **Состояние и перспективы российской экономики**

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных

товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запады к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых предприятий.

### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь - июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка - на 4,0%,
- индивидуальных домов - на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства - на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства - на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки - на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения - на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения - на 6,0%,
- торговых помещений и зданий - на 7,0%,
- административных помещений и зданий - на 6,0%,
- складских помещений и зданий - на 12,0%,
- производственных помещений и зданий - на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587) (см. приложение):

Табл. 8.2

### Количество зарегистрированных договоров

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве							Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полугодие 2023	1 полугодие 2024	1 полугодие 2025	1 полугодие 24/23	1 полугодие 25/24	1 полугодие 2023	1 полугодие 2024	1 полугодие 2025	1 полугодие 24/23	1 полугодие 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Источник информации: <https://statrelt.ru/downloads/2025-10.pdf>

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части

проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

### **Перспективы рынка недвижимости**

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

*Источник информации: <https://statrielt.ru/downloads/2025-10.pdf>*

## **8.2. Рынок недвижимости и его структура<sup>6</sup>**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка недвижимости включает:

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

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Рынок жилья подразделяется на рынок городского и загородного жилья.

---

<sup>6</sup> Источник информации: Научная статья «Рынок недвижимости и его структура» Власенко Т.В и Белокобыленко С.А., журнал «Экономика и экология территориальных образований», 2015 г. (<https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-i-ego-struktura>)

Рынок загородного жилья формируется со снятием ограничений на индивидуальное строительство. В основном большим спросом пользуются загородные дома и коттеджи. Спрос на такое жилье зависит главным образом от местоположения, наличия современных инженерных коммуникаций, мест для отдыха, а также обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Основные составляющие рынка загородного жилья:

- новое строительство (застройка);
- старая застройка;
- незавершенное строительство.

К основным особенностям рынка недвижимости относятся:

- уникальность всех земельных участков, которая ведёт к различию в ценах;
- локальный характер рынка недвижимости, т.е. сокращение числа возможных сделок из-за определенного местоположения;
- низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами;
- несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев;
- различная цена объектов недвижимости по причине неполной информированности покупателей и продавцов.

При исследовании рынка, следует обратить внимание на сегментацию рынка, которая позволяет сосредоточить основное внимание на той информации, которая имеет наибольшее значение при выборе того или иного варианта решения.

### **8.3. Анализ рынка загородной недвижимости в Нижегородской области**

По информации на май 2025 года, рынок загородной недвижимости в Нижегородской области находится в состоянии паузы. Цены растут, ипотека дорогая, но спрос на загородную недвижимость держится.

#### **Доступная загородная недвижимость:**

- участок без коммуникаций в удалённом районе — от 200 000 рублей;
- дача без удобств — от 500 000 рублей.

#### **Средний сегмент:**

- участок с газом в посёлке — 2,5–4 млн рублей;
- дом 100–120 кв. м — 5–9 млн рублей.

#### **Дорогой сегмент:**

- коттеджи бизнес-класса — от 10 млн рублей;
- особняки с видом, охраной и статусом — до 70 млн рублей.

На рынок влияют сезонные факторы: весной совершаются первые эмоциональные покупки, летом на частные дома высокий спрос, а завершается активность только ближе к зиме.

Некоторые льготные ипотеки, которые поддерживают спрос: семейная — до 6%, господдержка — до 8%, сельская — от 0,1%, ИТ-ипотека — до 5% (действовала до конца 2024 года, есть вероятность возобновления в 2025 году).

Источник информации: <https://www.opennov.ru/articles/analitika/zagorodnaya-nedvizhimost-v-nizhnem-kupit-ili-prodat-cto-proiskhodit-s-rynkom-v-2025-godu.html>

Диagr. 8.1

**Динамика цен предложения земельных участков в Нижегородской области**



Источник информации: <https://nizhegorodskaya-oblast.restare.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Средняя стоимость земельного участка в Нижегородской области по состоянию на 28 октября 2025 г. Составляет 200 777 руб./сотку.

Диagr. 8.2

**Динамика цен предложения на дома в Нижегородской области**



Источник информации: <https://nizhegorodskaya-oblast.restare.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

Средняя стоимость жилого дома в Нижегородской области по состоянию на 28 октября 2025 г. составляет 9 163 229 руб./кв. м.

**8.4. Классификация рынка недвижимости и определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>7</sup>**

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130), недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без

<sup>7</sup> Источник информации: учебное пособие «Основы экономики недвижимости: теория и практика», авторы Н. И. Трухина, В. Н. Баринев, И. И. Чернышихина, Воронеж 2014 г., стр. 8-11

несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Табл. 8.3

### Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: учебное пособие «Основы экономики недвижимости: теория и практика», авторы Н. И. Трухина, В. Н. Баринов, И. И. Чернышихина, Воронеж 2014 г., стр. 8-11

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости:

1. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.);

2. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

3. В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

4. В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

5. В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в ремонте/реконструкции.

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

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

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

*Таким образом оцениваемый жилой дом относится к рынку жилых домов.*

По мнению аналитиков VescoConsulting<sup>8</sup> на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.
- земли сельскохозяйственного назначения

*Объект оценки относится к категории «земли сельскохозяйственного назначения».*

2. Целевого назначения земель:

- под индивидуальное жилищное строительство;
- под коттеджное строительство;
- под загородные дома и резиденции;
- под садово-огородническое хозяйство;
- под фермерское хозяйство;
- под административно-производственные цели;
- Прочее.

*Объект оценки относится к категории «для дачного строительства».*

3. Вида права пользования земельным участком:

- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение.

*Объект оценки относится к категории «собственность».*

4. Местоположения и окружения:

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;
- в непосредственной близости от промышленного предприятия
- другое окружение.

*Объект оценки относится к категории «в непосредственной близости лесного и водного массива».*

5. Размера земельного участка:

- мелкие участки до 0.5 га;
- средние участки 0.5 - 5 га;
- большие участки 5 - 20 га;
- крупные участки свыше 50 га.

---

<sup>8</sup> Источник информации: статья «Сегментирование земельного рынка Подмосковья», автор - аналитики VescoConsulting, без указания даты публикации, сайт: <http://www.rview.ru/segment.html>

---

*Объект оценки относится к категории «мелкие участки до 0.5 га (площадь участка 2 523 кв. м)».*

6. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- канализация;
- газоснабжение;
- отопление.

*Объект оценки имеет: электроснабжение (центральное), водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление.*



№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>9</sup>	Источник информации
					<ul style="list-style-type: none"> <li>• продать дорожке,</li> <li>• или передать родным или друзьям, чтобы жить рядом.</li> </ul> <p>В ПОСЕЛКЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⚡ Электричество 15 кВт</li> <li>🔥 Газопровод проложен</li> <li>🌐 Оптоволоконный интернет</li> <li>💧 Артезианская вода 70–90 м — чистойшая, питьевая</li> <li>🚗 Асфальт до посёлка, внутри — щебёночные дороги</li> </ul> <p>📍 ЛОКАЦИЯ:</p> <p>25 км от Нижнего Новгорода, 10 км от Богородска. Рядом — Ока, 5 озёр, лес. До школы, детсада и магазинов — 5–7 минут. Комфортное направление, которое быстро развивается — цена земли растёт каждый сезон.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>🗝 Почему это уникально:</li> <li>✓ Из трёх участков остался один.</li> <li>✓ Цена снижена на 250 000 Р — 400 000 Р вместо 650 000 Р.</li> <li>✓ Прямая продажа от собственников-основателей поселка — без комиссии.</li> <li>✓ Сделка за 1 день, документы готовы.</li> <li>☑ Категория — земли сельхозназначения для дачного строительства. Сейчас эта категория почти НЕ отличается от ИЖС. Дома также оформляются, как жилые! В них можно прописываться и разрешено строительство домов до 3 этажей, а налог - минимальный. Но документы на перевод в ИЖС поданы.</li> <li>⚡ Брони нет. Отдаём тому, кто первым готов посмотреть участок и выйти на сделку.</li> <li>📞 Звоните сейчас, пока участок еще свободен.</li> </ul> <p>Теги для поиска:</p> <p>#земля в нижегородской области, #земля нижегородская область, #продажа земли, #купить участок, #участок под дом, #участок с газом, #земля инвестиция, #инвестиции в землю, #строим дом, #строительство дома, #коттеджная застройка, #участок мечты, #земля нн, #земля от собственника, #участок от собственника, #дом в деревне, #загородный участок, #земля для строительства, #загородная жизнь, #участок с видом, #дом с участком, #дом с удобствами, #земля для инвестиций, #земля выгодно, #участок нн, #покупка земли, #загородный дом, #земля недорого, #участок недорого, #земельный участок, #земля под ижс, #участок ижс, #участок под коттедж, #участок под строительство, #земля без</p>	

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>9</sup>	Источник информации
					посредников, #земля напрямую, #земля рядом с лесом, #участок у воды, #участок у озера, #дом у озера, #участок в тихом месте, #участок на возвышенности, #земля в хорошем месте, #земля для семьи, #земля для дачи, #дачный участок, #участок в рассрочку, #инвестиции в недвижимость, #выгодное вложение, #доходная земля, #земельные инвестиции, #загородная недвижимость, #земля для дома, #земля под коттеджный поселок, #земля без посредников, #участок для строительства дома, #участок рядом с городом, #земля рядом с нижним, #земля недалеко от города, #земля для отдыха, #участок с потенциалом, #земля со всеми коммуникациями	
3	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, зона Кожевенная, 78	300 000	1 000	300	газ по улицам проложен, к дому подвести БЕСПЛАТНО. на второй фото - схема (свободные участки есть) деревня Кожевенное, уч. 78 Кадастровый номер для примера 52:24:0020702:868, координаты 56.139268, 43.581669 в наличии 28 участков До озера 5 мин, до леса 2.	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2225137539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhQ3d2RUUpWQVRjcjVBOGdaIjt9KOQ4fT8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2225137539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhQ3d2RUUpWQVRjcjVBOGdaIjt9KOQ4fT8AAAA</a>
4	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки	600 000	2 052	292	Земельный участок в коттеджном поселке Заветные истоки, Богородского района. Кадастровый номер 52:24:0020002:170. Улица Анника Строганова, участок 136.26 км до Нижнего Новгорода, 10 км до Богородска. Рядом деревня Сысоевка с магазинами и пунктами выдачи. Асфальтированная дорога до поселка. Электричество доступно для подключения. Газ в процессе подводки.	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
5	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, Тенистая ул.	600 000	1 000	600	продам участок ЛПХ! газ и свет рядом. ЛПХ это тот же ИЖС, только с более обширными возможностями. этот участок отличная инвестиция. интересен обмен на авто	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7620891060?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzdnZVnM1OTJlY3lpdEhDIjt9-tLe4T8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7620891060?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzdnZVnM1OTJlY3lpdEhDIjt9-tLe4T8AAAA</a>
6	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное	450 000	1 000	450	Продам участок 10 соток в деревне Кожевенное Богородского района. Можно строиться, прописываться,сельские тарифы, на улице проведена ЛЭП и проложен газ. Соседи строятся.До Нижнего Новгорода 25	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7644682327?context=H4">https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7644682327?context=H4</a>

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>9</sup>	Источник информации
					минут езды, до Богородска 10. Хорошее транспортное сообщение. Рядом леса, пруды.	sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YT oxOntzOjEzOiJsb2NhbFBy aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2 QfAAAA
7	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, Луговая ул.	290 000	1 700	171	Продаю земельный участок ИЖС в красивом живописном месте. Рядом лес и озеро. Не далеко река Ока. Место тихое. Участок ровный, размежеван. Границы участка обозначены на публичной кадастровой карте. Документы готовы к продаже! Звоните, пишите!	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_7403157566?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToYOntzOjEzOiJsb2NhbFBy aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJKNkgxY3RBMFFTamxneXBRIj9IcO6ZT8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_7403157566?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToYOntzOjEzOiJsb2NhbFBy aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJKNkgxY3RBMFFTamxneXBRIj9IcO6ZT8AAAA</a>
8	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, зона Кожевенная, 38	320 000	790	405	Продам земельный участок Нижегородская область, Богородский район, д. Кожевенное, уч.38 к.н. 52:24:0020702:828 Один собственник СНТ активно застраивается, есть и соседи которые проживают круглогодично. Угловой участок как по моему - это идеальное расположение, т.к. подъезд с 2х сторон, расположен в самом начале СНТ поэтому проблем с чисткой дорог не будет. Напротив деревня Кожевенное и озеро Шумиловское. Электричество и газ рядом с участком. Договора с сбытовыми компаниями заключаются напрямую, соответственно электричество и газ будет круглый год.	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._snt_dnp_7405992646?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToYOntzOjEzOiJsb2NhbFBy aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJQMTh4R0toY3RSRXNIR0JWIj9m2fuXD8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._snt_dnp_7405992646?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToYOntzOjEzOiJsb2NhbFBy aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJQMTh4R0toY3RSRXNIR0JWIj9m2fuXD8AAAA</a>
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>171</b>		
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>600</b>		
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>337</b>		
<b>Вариация, %</b>				<b>42</b>		

*Источник информации: анализ рынка; расчеты Оценщика*

Для рассматриваемых земельных участков, стоимостной диапазон 1 кв. м варьировался от 171 руб./кв. м. до 600 руб./кв. м. После проведенного анализа рынка земельных участков в данном сегменте рынка, средняя арифметическая стоимость 1 кв. м земли составила 337 руб./кв. м. (без учета ценообразующих факторов и торга).

При анализе рынка домовладений рассматриваемого сегмента рынка, Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых, специализированных Интернет-ресурсах. Обзор сопоставимых предложений представлен в таблице далее:

Табл. 8.5

### Обзор рынка жилых домов в районе Объекта оценки

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м	Цена предложения жилого дома, руб./кв. м.	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
1	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 29	39 990 000	1 500	469,0	85 267	<p>Предложение для тех, кто ищет хороший дом в красивом месте! Престижный ДПК Приозерный, дом кирпичный, расположен рядом с сосновым бором и озером, с отделкой в стиле «шале» (все в отличном состоянии) общ пл 469 кв м, жилая 120, кухня 18,5, холл 35, ванная с окном 22. Высокие потолки, гостиная с камином 40 кв м, кабинет, 4 спальни, (одна из них с балконом и великолепным видом на сосновый бор и озеро), три с/у, веранда, 2 камина, баня, гараж на три машины. Участок 15 соток, ландшафтный дизайн, много хвойных редких пород, яблони, сирень, декоративные кусты, газон, брусчатка. Выход из кухни на закрытую веранду с переходом в каминный зал, баню, открытую веранду с выходом на лужайку. Основные жилые помещения расположены на первом и втором этажах, третий мансардный этаж предназначен для отдыха и спорта. В цокольном этаже размещены узлы коммуникаций (центральное водоснабжение, канализация, газ), котельная и подсобные помещения. Дом построен в 2012 году очень качественно. Поселок «Приозерный» (закрытый и хорошо охраняемый по всему периметру) лучший в Нижегородском регионе, славится сочетанием красоты природы (ухаженное озеро с пляжем, сосновый бор с тренажерным залом на воздухе), с развитой инфраструктурой ( ФОК, кафе, гостиница, магазины) и близостью к Нижнему Новгороду -30 км. Город Богородск в 7 мин езды.</p> <p>Мы являемся партнерами самых известных и стабильных банков ( ПАО Сбербанк России, Банк ВТБ ПАО, Райффайзен банк АО и другие), что поможет Вам оформить ипотеку без проблем и хлопот по выгодно-низкой % ставке. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке ИЖС в режиме одного окна, осуществляем юридическое сопровождение сделки и 3 года после неё. Деятельность агентства застрахована.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Online консультация юристов и ипотечных брокеров</li> <li>- Online показы ИЖС</li> <li>- Электронная регистрация сделок</li> </ul> <p>Номер объекта: #2/817528/11523</p>	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzh/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjJM1JXdjREM3pmSEZEEd3o5Ijt9IiH9rj8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzh/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjJM1JXdjREM3pmSEZEEd3o5Ijt9IiH9rj8AAAA</a>
2	Нижегородская обл.,	22 000 000	2 300	300,0	73 333	Продается отличный коттедж для большой дружной семьи на участке 23 сотки от Нижнего Новгорода в 35 минутах езды на	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kotte">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kotte</a>

<sup>10</sup> Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м	Цена предложения жилого дома, руб./ кв. м.	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
	Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное					машине. Дом очень тёплый, двухэтажный, площадью 283 кв.метров, 7 спален, две гостиные и два сан. узла на 1-м и 2-м этаже. Пригоден для круглогодичного комфортного проживания. Возможна постоянная регистрация . В доме всё готово для комфортного проживания, есть много мест для хранения, просторная кухня на 1-м этаже . Второй этаж с большой игровой и гостиной зоной. В доме централизованное водоотведение, газ, отопление от газового отопительного котла. На участке предусмотрено место для парковки двух автомобилей, есть гараж в доме, а также оборудована зона отдыха с красивой беседкой с печью-мангалом. Ухоженный сад с плодовыми деревьями и декоративными кустарниками, есть большой парник под овощи, обустроены грядки. На участке расположена деревянная баня и большой бассейн глубиной 1,5 м. Есть небольшая детская площадка и большая площадка для игры в футбол . В шаговой доступности красивые леса и озера, ближайшая остановка в 5 минутах ходьбы. Земля ИЖС, есть документы на дом и землю, один взрослый собственник.Адекватный торг. Подходит под ипотеку	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._3136334855?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHHIIjt9MwJBOD8AAA">dzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._3136334855?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHHIIjt9MwJBOD8AAA</a>
3	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 219	21 000 000	1 900	350,0	60 000	<p>🏠 Дом 350 м² в элитном посёлке у озера! Баня, гараж, 19 соток — под вашу отделку.</p> <p>Вы не хотите покупать чужой ремонт, который всё равно переделаете?</p> <p>Этот коттедж — идеальный выбор для тех, кто ценит качество, свободу и контроль. Все сделано надёжно и капитально — осталось только вложить душу.</p> <p>👉 Что уже готово (и это главное!)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Надёжный, проверенный конструктив</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Построен в 2018 году из кирпича с утеплением</li> <li>— Фасад: декоративная кладка + штукатурка</li> <li>— Межэтажные перекрытия — ж/б плиты</li> <li>— Полы — стяжка, лестница установлена</li> <li>— Евроокна по всему дому</li> </ul> <p>— Инженерия выведена: газ, вода, канализация, электрика — всё в зонах подключения</p> <p>— Внутренние стены подготовлены под отделку — никаких скрытых дефектов</p> <p>Это не «недострой» — это чистый холст на прочной, проверенной основе. Усадка прошла, трещин нет.</p> <p>📐 Планировка: 518 м² под вашу жизнь</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Цокольный этаж — техническое помещение, легко превратить в спортзал, кинотеатр, бильярдную или спа</li> </ul>	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHHIIjt9MwJBOD8AAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHHIIjt9MwJBOD8AAA</a>

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м	Цена предложения жилого дома, руб./кв. м.	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
						<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 этаж — просторная гостиная, кухня, прихожая; можно добавить кабинет или гостевую спальню</li> <li>• 2 этаж — 3-4 спальни, 2 санузла, гардеробные, мастер-спальня с балконом</li> <li>• Мансарда — детские комнаты, творческая зона или гостевое пространство</li> <li>Высота потолков — 3 м. Свет, воздух, простор — всё для жизни без компромиссов.</li> <li>✂ Готовые постройки — экономия до 3 млн ₽!</li> <li>• Баня 112 м<sup>2</sup> из оцилиндрованного бревна: парная, комната отдыха, бассейн, большая терраса</li> <li>• Гараж 44,5 м<sup>2</sup> на 2 авто с автоматическими воротами и готовой отделкой</li> <li>• Летняя кухня 32 м<sup>2</sup> с зоной барбекю (можно застеклить)</li> <li>• Котельная 27 м<sup>2</sup> с полным инженерным оснащением и системой автоматизации</li> <li>🏡 Участок и локация — премиум без компромиссов             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 19 соток, правильной прямоугольной формы</li> <li>• Уже выполнено выравнивание грунта</li> <li>• Металлическое ограждение с кирпичными столбами</li> </ul> </li> <li>📍 Посёлок «Приозерный» — закрытый, клубного типа, всего 25 км от Нижнего Новгорода             <ul style="list-style-type: none"> <li>— Озеро с пляжем</li> <li>— Теннисный корт, хоккейная площадка, парк, детские площадки</li> </ul> </li> <li>— Кафе, магазины, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, пропускная система</li> <li>💡 Для кого этот дом?             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Семьи, которые хотят жить в экологичной среде, но с доступом к городу</li> <li>• Владельцы с опытом строительства — вы оцените качество «коробки»</li> <li>• Дизайнеры и архитекторы — здесь можно реализовать любой проект</li> <li>• Инвесторы — локация дефицитная, спрос стабильно растёт</li> </ul> </li> <li>★ Условия             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свободная продажа</li> <li>• Один взрослый собственник, никто не прописан, обременений нет</li> <li>• Быстрый выход на сделку</li> </ul> </li> <li>• Цена: 21 000 000 ₽ (~60 000 ₽/м<sup>2</sup> — ниже рынка для такого уровня!)</li> </ul>	

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м	Цена предложения жилого дома, руб./ кв. м.	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
						<p>☎ Звоните — и убедитесь сами!            Фото не передают масштаба и качества строительства.            Посёлок почти полностью застроен — такие предложения появляются раз в несколько лет.            Запишитесь на просмотр — и начните создавать дом, который будет по-настоящему вашим.            Агентов без реальных клиентов просим не беспокоить.</p>	
4	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, Московский пр., 1	16 800 000	800	140,6	119 488	<p>Код объекта: 1850641.            В продаже светлый и уютный дом 140 кв.м в Богородском районе, коттеджный поселок «Владыкино», рядом с КП Приозерный 2.            20 км. от Н.Новгорода, в 10 минутах езды до Богородска.            Дом выполнен из красного кирпича. Ленточный фундамент. Утепленная отмостка. Гараж на две машины. Забор по периметру. Газ, свет, центральная вода, канализация. Отопление выполнено на первом и втором этаже - теплые полы. На первом этаже установлены еще дополнительно радиаторы. Двухконтурный котел VaXi управление с телефона. Высокоскоростной интернет (оптика).            Преимущество такого светлого и уютного дома - это панорамные окна. В доме сделан качественный ремонт.            Первый этаж: кухня-гостиная 33,5 кв.м., комната для гостей 12 кв.м. санузел 7.3 кв.м. большая прихожая 16.6 кв.м. с местом для хранения. Стильная кухня сделана была под заказ. Остается вместе с техникой. Посудомоечная машина 65см, духовой шкаф Bosch, газовая варочная панель Siemens. Установлена очистительная система для воды Аквафор. Пол плитка, обои, натяжной потолок. Санузел в плитке. На втором этаже предусмотрено три комнаты и большой санузел. Первая комната 16,7кв.м с выходом на балкон и собственной душевой, вторая комната 16 кв.м., третья детская комната 15кв.м. с мансардным окном. Пол ламинат (теплый пол), натяжной потолок, только поклеить обои. Межкомнатные двери на втором этаже в процессе установки. Лестница в процессе декоративной отделки. Материалы все закуплены.            Мебель остается по договоренности.            Участок 8 соток с детской площадкой. По участку разведен водопровод. Газон. Посадки: виноград, ежевика, малина, крыжовник, черная смородина, красная смородина. клубника, парник. Мангальная зона. Декоративные посадки: туя, барбарис, гортензия, сирень.            По периметру поселка высокий забор, камеры наблюдения и охрана на въезде. Асфальтированные дороги. На территории</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1406_m_na_uc_hastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2Nh bFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1406_m_na_uc_hastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2Nh bFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a></p>

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м	Цена предложения жилого дома, руб./ кв. м.	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
						<p>поселка есть детские площадки, церковь и конный клуб. Ходит школьный автобус, школа в д. Березовка. Рядом магазин Малинка. Автобус ходит каждый час. Рядом находятся леса и отличные озера для купания и рыбной ловли. Поселок обслуживается ТСЖ – своевременная качественная уборка от снега, охрана, уборка территории, покос травы, вывоз мусора. Оплата небольшая, при этом получаете целый спектр качественных услуг.</p> <p>Один взрослый собственник. Звоните и приезжайте на просмотр.</p>	
5	Нижегородская область, Богородский муниципальный округ, Приозерный ДПК, 244	80 000 000	3 700	1 018,0	78 585	<p>Дом где отдыхает душа !!! Замечательный дом в элитном посёлке ДКП Приозерный с отличным подъездными путями, охраняемая пропускная система! Безопасность на высоком уровне ! В шаговой доступности лесные прогулки, чистый ухоженный водоём с пляжной обустроенной зоной! В посёлке инфраструктура: 2 магазина, церковь, доставка! А теперь о самом доме; Дом строился для себя под личным контролем собственника! Год постройки 2012 год. Классический проект с индивидуальным изысканным оформлением интерьера! Фото дают четкое представление о качестве материала и работ! Дом площадью 1018 кв. м. - здесь есть все, что нужно для комфортного проживания! 1 этаж - вас встречает парадный холл, в продолжение кухня - гостиная, гостиная, игровая комната, гардеробная, большая ванная комната с душевой, комната для персонала, а также большая зона с бассейном, сауной с дровяной топкой, ещё одна ванная комната, бытовая комната; 2 этаж вы попадаете в зону спален, основная спальня с собственной ванной комнатой, 4 спальни и ещё одна ванная комната! 3 этаж - помещение со свободной планировкой, где можно реализовать уже вашу мечту, под ваши интересы! Отделка дома лучшими материалами, стены венецианская штукатурка, обои высокого качества, межкомнатные двери итальянского производства, полы - плитка и паркет ! 1 этаж весь - тёплые водяные полы, 2 этаж - тёплые полы в ванных комнатах ! Прекрасная терраса - с настоящей печкой, тёплые полы - бонус прекрасные вечера !!!!</p> <p>Котельная отельная есть с качественным оборудованием для обслуживания дома! Коммуникации все центральные плюс есть скважина - вода! Технология строительства дома: Фундамент железобетонный, монолитный, перекрытие железобетонные сборные, Стены - керамический кирпич плюс отделочный кирпич и</p>	<a href="https://nn.cian.ru/sale/suurban/275377530/">https://nn.cian.ru/sale/suurban/275377530/</a>

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м	Цена предложения жилого дома, руб./ кв. м.	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
						штукатурка, Кровля - черепица с крошкой! Дом расположен на земельном участке - 37 соток ! Ландшафтный дизайн , дренаж и автополив по всему участку ! ! Одно из лучших расположений участка в данном посёлке ! Гараж на две машины, кованный забор, два заезда! Хотите узнать дополнительную информацию, звоните- все расскажем и организуем просмотр в у	
6	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 26	16 900 000	1 600	244,0	69 262	Продаётся уютный, 2-х этажный кирпичный дом в элитном коттеджном посёлке Приозёрный в Богородском районе, 30км. от Нижнего Новгорода. Закрытый посёлок, на въезде КПП, что гарантирует Вашу безопасность и спокойствие. Для жителей посёлка имеется ФОК, мойка, кафе, хоккейная коробка, магазин. Рядом хвойный лес, большое чистое озеро с пляжем. В доме выполнен стандартный ремонт, есть подвал, сауна. Пристроена баня. Закрытый гараж на две машины+ парковочное место. Все коммуникации центральные. Дом расположен на ровном квадратном участке 16 соток с плодовыми деревьями и беседкой с мангалом. Чистая продажа, один взрослый собственник, подходит под любой вид расчётов. ДПК Приозёрный участок №26.. Нижний Новгород, Богородский район ДПК Приозерный. Мы являемся партнерами самых известных и стабильных банков ( ПАО Сбербанк России, Банк ВТБ ПАО, Райффайзен банк АО и другие), что поможет Вам оформить ипотеку без проблем и хлопот по выгодно-низкой % ставке. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке ИЖС в режиме одного окна, осуществляем юридическое сопровождение сделки и 3 года после неё. Деятельность агентства застрахована. - Online консультация юристов и ипотечных брокеров - Online показы ИЖС - Электронная регистрация сделок Номер объекта: #2/1628530/11523	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_244_m_na_uchastke_16_sot._7425305211?context=H4sIAAAAAA AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtnY2ZDdWxNqRHhIjIj9MwJBOD8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_244_m_na_uchastke_16_sot._7425305211?context=H4sIAAAAAA AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtnY2ZDdWxNqRHhIjIj9MwJBOD8AAAA</a>
7	Нижегородская область, Богородский муниципальный округ, Приозерный ДПК	21 500 000	1 500	288,3	74 575	ПРОДАЕТСЯ уютный 2-х этажный дом в Элитном поселке ДПК «Приозерный», Богородский район. Дом площадью 288,3 кв.м., расположен на земельном участке 15 соток. Дом полностью выполнен из белого кирпича, облицовка красный кирпич. Для машины имеется гараж закрытого типа и открытое парковочное место для парковки 2--х машин. В доме на на первом этаже просторная гостиная, с кухней, зал и гостиная комната, санузел. На втором этаже мансарда, а так же 3 комнаты и санузел.	<a href="https://nn.cian.ru/sale/surburban/315860290/">https://nn.cian.ru/sale/surburban/315860290/</a>

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м	Цена предложения жилого дома, руб./кв. м.	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
						<p>Имеется подвальное помещение с 4-мя помещениями, где расположены различные коммуникации (газовый котел, система очистки воды и т.д.)</p> <p>В доме стандартный ремонт, для новых владельцев остается кухонный гарнитур со встроенной техникой, все остальное по договоренности!</p> <p>На земельном участке имеется деревянная баня, каменная беседка, земельный участок благоустроенный-засеяна газонная трава, а так же имеются многолетние насаждения в виде плодовых деревьев, плодовых кустарников, цветов. Для любителей выращивать овощи имеется парник из поликарбоната.</p> <p>Поселок «Приозерный» закрытого типа, со своей охраной. В поселке имеется кафе «У озера», Магазин «Малинка», озеро «Березовское», сосновый парк с прогулочной зоной, детский городок.</p> <p>Все остальные вопросы по телефону! Разумный торг уместен!</p>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>						<b>60 000</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>						<b>119 488</b>	
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>						<b>80 073</b>	
<b>Вариация, %</b>						<b>23</b>	

*Источник информации: анализ рынка; расчеты Оценщика*

Для рассматриваемых домовладений, стоимостной диапазон 1 кв. м варьировался от 60 000 руб./кв. м. до 119 488 руб./ кв. м. После проведенного анализа рынка домовладений в данном сегменте рынка, средняя арифметическая стоимость 1 кв. м домовладения составила 80 073 руб./кв. м. (без учета ценообразующих факторов и торга).

## 8.6. Основные ценообразующие факторы на рынке загородной недвижимости

Табл. 8.6

### Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земли населенных пунктов;</li> <li>• Земли сельскохозяйственного назначения;</li> <li>• Земли промышленности и иного назначения;</li> <li>• Земли особо охраняемых территорий;</li> <li>• Земли лесного фонда;</li> <li>• Земли водного фонда;</li> <li>• Земли запаса</li> </ul>	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель населенных пунктов, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Для ведения дачного хозяйства;</li> <li>• Под ЛПХ;</li> <li>• Под сельскохозяйственное производство;</li> <li>• Под садово-огородническое хозяйство;</li> <li>• Под фермерское хозяйство;</li> <li>• Под административную застройку;</li> <li>• Под промышленную застройку;</li> <li>• Под торговые объекты;</li> <li>• Прочее</li> </ul>	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Долевая/совместная собственность;</li> <li>• Аренда;</li> <li>• Постоянное бессрочное пользование</li> </ul>	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Размер земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Малые участки до 0.5 га;</li> <li>• Средние участки 0.5 – 5 га;</li> <li>• Большие участки 5 – 20 га;</li> <li>• Крупные участки свыше 50 га</li> </ul>	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Электроснабжение;</li> <li>• Водоснабжение;</li> <li>• Канализация;</li> <li>• Теплоснабжение;</li> <li>• Газоснабжение.</li> </ul>	Участки на хорошо освоенных земледелиях ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие ж/д подъезда;</li> <li>• Ландшафтный дизайн и т.п.</li> </ul>	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога;</li> <li>• Сезонный подъезд и т.п.</li> </ul>	

Источник информации: раздел «14.3. Методическая литература» Настоящего отчета

Табл. 8.7

### Основные ценообразующие факторы на рынке жилой загородной недвижимости

Ценообразующие факторы	Значение
Рынок недвижимости	Первичный и вторичный рынок
Качество прав	Долевая/совместная собственность; аренда
Место расположения / окружение	Населенный пункт, коттеджный поселок, садовое некоммерческое товарищество и т. д.
Наличие подведенных к жилому дому коммуникация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление
Физические характеристики	Размеры и материалы строений; износ и потребность в ремонте строений; состояние окружающей застройки

Источник информации: раздел «14.3. Методическая литература» Настоящего отчета

## 8.7. Оценка ликвидности Объекта оценки

Ликвидность Объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на

открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 8.8

#### Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	0-90	90-365	Более 365

Источник информации: Данные АРБ «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога» ([https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie\\_rekomendatsii.pdf](https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie_rekomendatsii.pdf))

Табл. 8.9

#### Показатели сроков экспозиции для объектов недвижимости

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	4	15	7	6	7	10
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	5	14	8	6	8	112
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	8	24	12	10	12	18
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	17	37	24	19	24	36
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	3	8	5	4	5	7

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	3	10	6	5	6	9
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	10	23	15	12	15	22
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	3	12	7	6	7	10
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	14	7	6	7	10

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3910-sroki-likvidnosti-ekspozitsii-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2025-goda>

Ликвидность прежде всего зависит от наличия и величины спроса на объект. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод о том, что типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции на открытом рынке для жилого дома составит 24 месяца, что характеризует его ликвидность как низкая. Для нежилых строений типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции на открытом рынке составит 7 месяцев, что характеризует их ликвидность как средняя.

**Вывод:**

- Объект оценки представляет собой актив со средним коммерческим потенциалом благодаря своему удобному расположению в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой, удобному подъезду.
- Для рассматриваемых земельных участков, стоимостной диапазон 1 кв. м варьировался от 171 руб./кв. м. до 600 руб./кв. м. После проведенного анализа рынка земельных участков в данном сегменте рынка, средняя арифметическая стоимость 1 кв. м земли составила 337 руб./кв. м. (без учета ценообразующих факторов и торга).
- Для рассматриваемых домовладений, стоимостной диапазон 1 кв. м варьировался от 60 000 руб./кв. м. до 119 488 руб./ кв. м. После проведенного анализа рынка домовладений в данном сегменте рынка, средняя арифметическая стоимость 1 кв. м домовладения составила 80 073 руб./кв. м. (без учета ценообразующих факторов и торга).
- Ликвидность жилого дома и земельного участка низкая.
- Ликвидность нежилых строений средняя.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **9.1. Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 1 Приложения N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), процесс оценки включает следующие действия:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

### **9.2. Подходы к оценке**

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки Оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа Оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **9.2.1. Затратный подход**

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. Расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение).

2. Определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением Объекта оценки.

3. Вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости Объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости имущества производится по формуле:

$$PC = CZ(B) \times (1 - \text{Инак}) + PCЗУ,$$

где:

*PC* – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

*CZ(B)* – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

*Инак* – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

*PCЗУ* – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы.

Табл. 9.1

### Зависимость подтипа спроса по определяющим факторам

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников «Укрупненные показатели стоимости строительства» издательства «КО-ИНВЕСТ»	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Промышленные здания», «Жилые здания», «Складские здания и сооружения» и др.
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительного-монтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Источник информации: анализ Оценщика

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход, к оценке объектов недвижимого и движимого имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках и предложениях купли-продажи аналогичных объектов на вторичном рынке или при специфичном функциональном назначении объекта, в связи, с чем последние не представлены на рынке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилых зданий (гараж и баня), применение затратного подхода целесообразно, поскольку Оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объекта-аналогов.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применить затратный подход к определению рыночной стоимости объектов недвижимости: нежилые здания (гараж и баня).*

### **9.2.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- оцениваемый объект не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов аналогов;
- информация об объектах-аналогах, исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов аналогов сопоставимы.

Данный подход наиболее полно отвечает особенностям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов аналогов.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: жилого дома и земельного участка.*

### **9.2.3. Доходный подход**

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

1. Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.

3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Подход основывается на принципе ожидания: разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.*

## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **10.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода**

#### **10.1.1. Определение рыночной стоимости нежилых зданий**

Объекты недвижимости:

- **Гараж**, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона;

- **Баня**, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона.

В данном случае величина затрат на замещение объектов недвижимости рассчитывается с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Расчет величины затрат на замещение производился с использованием справочников оценщика серии «Укрупненные показатели стоимости строительства», издаваемых ООО «Ко-Инвест».

Расчет затрат на замещение определяется по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Vзд(Sзд),$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение, руб.;

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

K1 – интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент;

K2 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K3 – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K4 – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника;

K5 – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Vзд (Sзд) – количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.);

Расчет затрат на замещение проведен Оценщиком с использованием следующего алгоритма:

- выбор укрупненного показателя стоимости строительства;
- внесение корректировок к справочным стоимостным показателям и определение стоимости строительства в уровне цен на дату оценки.

#### **Описание процесса оценки затратным подходом**

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом<sup>11</sup>.

11 Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{ср.ед.} \times V,$$

где:

$ZZ$  — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$C_{ср.ед.}$  — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

$V$  — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы ( $V$ ) определялся на основе технической документации, предоставленной Заказчиком.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения ( $C_{ср.ед.}$ ) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.;

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Благоустройство территорий». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.;

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: «КО-ИНВЕСТ», выпуск № 120, июль 2022 г.; выпуск №125, октябрь 2023 г.; выпуск №127, июль 2024 г..

#### КО-ИНВЕСТ

#### **1-й этап. Анализ данных на полноту и качество**

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами недвижимого имущества, Оценщик провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ:

- тип и назначение здания;
- высота здания;
- строительный объем;
- площадь земельного участка;
- общая площадь и состав площадей комплекса;
- количество парковочных мест.

#### **2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику**

Подбор аналогов производится в соответствующем справочнике «КО-ИНВЕСТ» следующим образом:

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость»<sup>12</sup> 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату составления сборника для г. Москва, руб.».

В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников «КО-ИНВЕСТ»), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

В рамках данного отчета, Оценщик в качестве аналогов выбрал объекты, наиболее подходящие по функциональным параметрам к оцениваемым объектам, а именно:

- Для объекта - гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118 - г/БЗ.02.003.0067 «Гараж отдельностоящий на 3 машино-места». В качестве единицы сравнения принимается кв. м.

- Для объекта - баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м (113,8 куб. м.). Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118 - г/БЗ.02.001.0003 «Баня». В качестве единицы сравнения принимается куб. м.

### **3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения**

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию или строению, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания или строения.

### **4-й этап. Определение прибыли предпринимателя**

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя. По определению: «предпринимательская прибыль – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект»<sup>13</sup>.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и строений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times (1 + \text{ППР}\%) \times V,$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K1 – Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации;

K2 – корректирующий коэффициент на различие в климате;

<sup>12</sup> Используется терминология справочника «КО-ИНВЕСТ»

<sup>13</sup> Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151

*K3* – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

*K4* – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

*K5* – корректирующий коэффициент на различия в инженерной оснащённости;

*K6* – корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;

*K7* – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

*Ппр%* – прибыль предпринимателя, %;

*V* – количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

### **Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы**

Коэффициент перехода от цен базового района (г. Москва) к уровню цен субъектов Российской Федерации (*K1*)

Коэффициент перехода от цен базового района (г. Москва) к уровню цен субъектов Российской Федерации учтен в корректирующем коэффициенте на изменение цен после издания справочника (*K6*) не требуется.

Регионально-климатический коэффициент (*K2*)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в климате регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,00 в долях.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (*K4*)

Поправка на разницу в объеме (*V*, куб. м) или площади между оцениваемым зданием (*V0*, *S0* соответственно) и ближайшими параметрами из справочника (*Vспр*, *Sспр*) вносится при различной площади/объеме объекта оценки и объекта-аналога.

Табл. 10.1

### **Корректировка на разницу в объеме/площади**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
<i>V0/Vспр</i>	<i>Ko</i>	<i>S0/Sспр</i>	<i>Ko</i>
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник информации: Укрупненные показатели стоимости строительства: ООО «КО-ИНВЕСТ»

Поправочный коэффициент имеет следующие значения:

Для нежилого здания (гараж) – 1,00 (121/121), корректировка на разницу в площади составляет 1,00;

Для нежилого здания (баня) – 1,138 (113,8/100), корректировка на разницу в объеме составляет 1,00.

Корректирующий коэффициент на различия в инженерной оснащённости (*K5*)

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции. Величина представлена в таблице ниже.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ (*K6*)

Поправка является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника «КО-ИНВЕСТ». Данный коэффициент приводит уровень цен в регионе от даты составления справочника к фактическим ценам на дату оценки для рассматриваемого региона.

Коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника «КО-ИНВЕСТ» был определен Оценщиком согласно данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве»: выпуск № 120, июль 2022 г.; выпуск № 125, октябрь 2023 г.; выпуск № 127, январь 2024. Индексы пересчета из базисных цен вышеуказанного сборника в цены на дату оценки приведены в Таблице ниже.

Табл. 10.2

**Индексы пересчета стоимости с 01.01.2020 г. на дату оценки**

КС	Для Нижегородской обл. на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	СМР для в среднем по России с 01.07.2022 г. на 01.01.2024 г.	СМР в среднем по России с 01.01.2024 г. на дату оценки	На дату оценки по сравнению с 01.01.2020 г.
КС-1	0,847	1,128	1,177	1,125
КС-7	0,831	1,128	1,177	1,103
Индексы цен в строительстве	№118, стр. 81	№125, стр. 69	№127, стр. 99	расчеты Оценщика

*Источник информации: расчет оценщика*

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K7)

Коэффициент применяется, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или строения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или строения. Скорректированная стоимость оцениваемого элемента с учетом данной корректировки определяется по формуле:

$$C_o = C_a \times (\varphi_o / \varphi_a),$$

где

$C_o$  – стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

$C_a$  – стоимость конструктивного элемента справочного аналогичного здания или сооружения;

$\varphi_o$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого здания или сооружения;

$\varphi_a$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для справочного здания или сооружения.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (Ппр%) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>14</sup>. В МСО (8 выпуск, 2007 г., стр. 348) содержится пояснение к применению затратного подхода, т. е. «обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли/потерь застройщика».

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

<sup>14</sup> Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГУ», 1997 г., стр. 151

Для Исполнителя под издержками на финансирование понимается плата за пользование деньгами, под прибылью предпринимателя – плата за риск работы в данном бизнесе и в данном регионе.

На основании анализа определений «прибыли предпринимателя», опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующему выводу: прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть, когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке.

Величина прибыли предпринимателя принята согласно данным аналитических данных НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

Табл. 10.3

### Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,03	0,11	0,06
Торговые помещения и здания	0,05	0,12	0,08
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,13	0,05
Складские помещения и здания	0,04	0,13	0,07
Производственные помещения и здания	0,03	0,13	0,06
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,05	0,11	0,07

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3850-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

Согласно анализу Объекта оценки Оценщик установил, что объекты недвижимости: нежилые здания, в данном случае имеет минимальную эффективность вложений в строительство, так как составляют часть имущественного комплекса включающего в себя: жилой дом, гараж и баня. Таким образом, в рамках данного Отчета прибыль предпринимателя принята равной 1,03 (нижняя граница объектов: жилые здания).

### Износ коммерческой недвижимости

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь).

Физический износ объектов определен экспертно, на основании данных о состоянии объекта. Коэффициенты износа объектов определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа зданий:

Табл. 10.4

### Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект, отсутствуют видимые повреждения. Выполняются все требования проектной документации и действующих норм	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80

Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100
-----------	--	--------

Источник информации: Мезенцев О.В. «Оценка коммерческой недвижимости»: Учебное пособие. Научный редактор проф., д-р техн. наук М.А Гервасьев», 2011. – УрФУ – Екатеринбург 2011 г.

В рамках данного Отчета, износ для объекта – нежилое здание (гараж), поправка принята на уровне показателя «отличное» в размере 11,0%, расчеты Оценщика предоставлены в Табл.6.5.

В рамках данного Отчета, износ для объекта – нежилое здание (баня), поправка принята на уровне показателя «хорошее» в размере 17,0% расчеты Оценщика предоставлены в Табл.6.6.

Табл. 10.5

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Нежилое здание (гараж)	Нежилое здание (баня)
Адрес	Нижегородская обл., р-н Богородский, дачный кооператив "Приозерный", уч. 118	Нижегородская обл., р-н Богородский, дачный кооператив "Приозерный", уч. 118
Общая площадь, кв.м.	121,00	56,90
Строительный объем надземной части (расчеты Оценщика), куб. м.	Нет данных	113,80
Этажность	1, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0
Справочник	Благоустройство территорий 2020	Благоустройство территорий 2020
Дата выхода сборника	01.01.2020	01.01.2020
Страница	66	61
Код объекта-аналога	ruБЗ.02.003.0067	ruБЗ.02.001.0003
Описание аналога	Гараж	Баня
Класс конструктивной системы аналога	КС-1	КС-7
Количество единиц сравнения объекта-аналога, кв. м.	121 (3 машино-мест)	100,00
Стоимость единицы сравнения аналога, руб. кв. м.	16 895,00	9 018,00
Поправка на отсутствие фундамента и подземной части, руб. кв. м.	0,00	0,00
Особостроительные работы	0,00	0,00
Проемы	0,00	0,00
Внутренняя отделка	0,00	0,00
Отопление, вентиляция и кондиционирование	0,00	0,00
Водоснабжение и канализация	0,00	0,00
Электроснабжение и освещение	0,00	0,00
Поправка на высоту потолка	0,00	0,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения аналога, руб./кв. м.	16 895,00	9 018,00
Поправка на разницу в объеме/площади	1,00	1,00
Поправка на отличие конструктивных элементов	1,00	1,00
Коэффициент на различие в сейсмичности	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ	1,125	1,103
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,03	1,03
Коэффициент, учитывающий НДС	1,20	1,20
Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, руб.	23 492	12 294
Количество строительных единиц оцениваемого объекта, кв. м./куб. м.	<b>121,00</b>	<b>113,80</b>

Показатель	Нежилое здание (гараж)	Нежилое здание (баня)
Затраты на замещение на дату оценки, без учета износа, с учетом НДС, руб.	2 530 270	1 399 000
Износ и устаревания, руб.	11,0%	17,0%
Затраты на замещение на дату оценки, с учетом НДС, руб.	2 530 270	1 161 170

Источник информации: расчеты Оценщика

## 10.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости земельного участка и жилого дома применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений;
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PCI} = P_i + \sum^N_j D_{Pij}$$

где:

$P_i$  - цена  $i$  - го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

$D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены) - цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) – для участков под садоводство;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Жилые дома, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В *Табл. 10.1* приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

*Табл. 10.1*

#### **Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обременение договорами аренды</li> <li>• Сервитуты и общественные обременения</li> <li>• Качество права на земельный участок в составе объекта</li> </ul>
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Льготное кредитование продавцом покупателя</li> <li>• Платеж эквивалентом денежных средств</li> </ul>
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие финансового давления на сделку</li> <li>• Обещание субсидий или льгот на развитие</li> </ul>
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Изменение цен во времени</li> <li>• Отличие цены предложения от цены сделки</li> </ul>
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Престижность района</li> <li>• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</li> <li>• Качество окружения (рекреация и экология)</li> <li>• Доступность объекта (транспортная, пешая)</li> </ul>
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Характеристики земельного участка</li> <li>• Размеры и материалы строений</li> <li>• Износ и потребность в ремонте строений</li> <li>• Состояние окружающей застройки</li> </ul>
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Возможности ресурсосбережения</li> <li>• Соответствие объекта принципу НЭИ</li> </ul>
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обеспеченность связью и коммунальными услугами</li> <li>• Наличие парковки или гаража</li> <li>• Состояние системы безопасности</li> </ul>

*Источник информации: раздел 14.3. Методическая литература Настоящего отчета*

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

1. Корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

2. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

#### **10.2.1. Определение рыночной стоимости земельного участка**

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельного участка» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельного участка применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Для выбора объектов аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в Главе 8 настоящего Отчета. Выбор объектов аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- разрешенное использование (для дачного строительства);

- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных объекту оценки.

Описание выбранных объектов аналогов земельного участка представлено в таблице:

Табл. 10.2

### Описание выбранных объектов аналогов для земельного участка

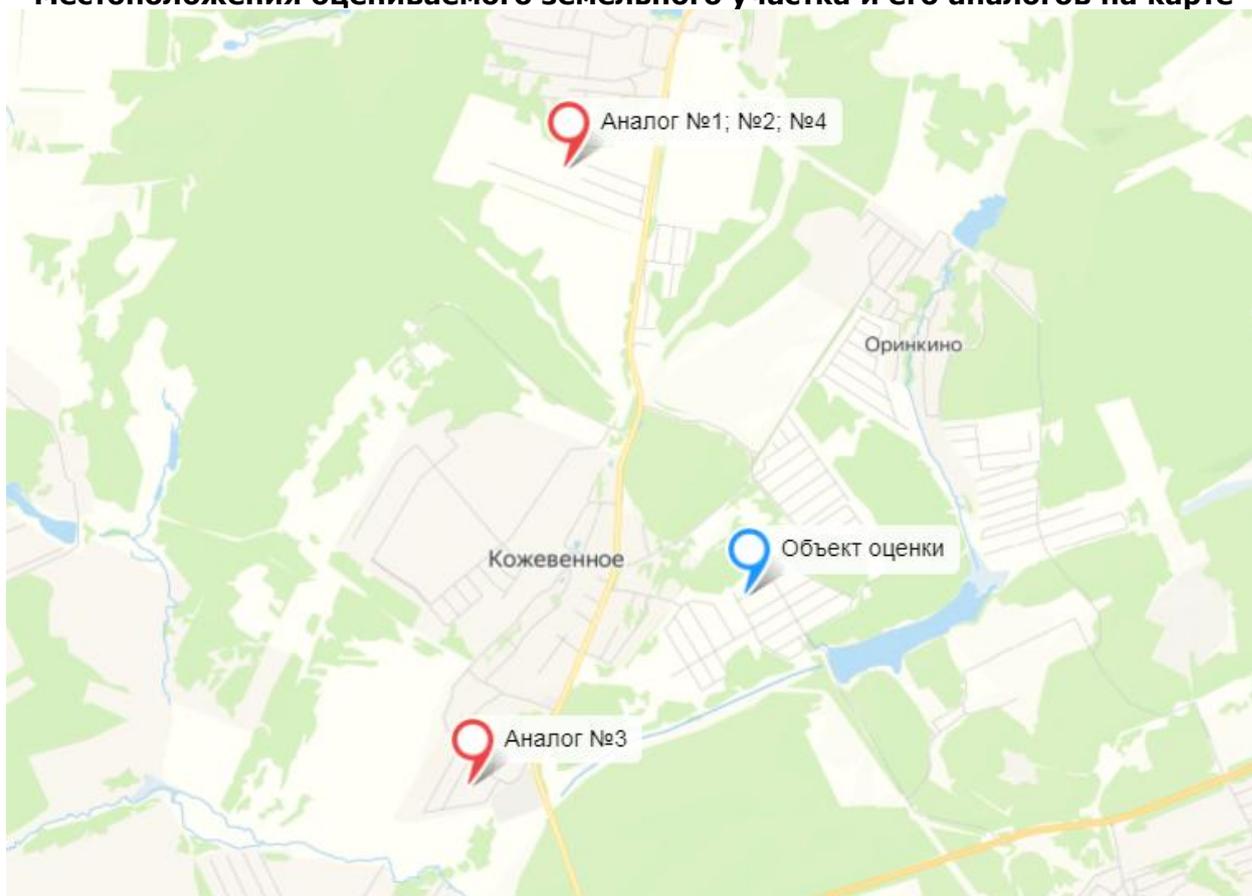
№	Местоположение объектов аналогов	Описание	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки	Земельный участок площадью 1 100 кв. м. Местоположение: Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки. Категория земель/ разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства. Инженерные коммуникации: Проходят по границе участка. Торг предусматривается.	290 000	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_7533438752?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjMOVRYRFQzUjFGSWZreWx0IjJt90ststj8AAAA">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_7533438752?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjMOVRYRFQzUjFGSWZreWx0IjJt90ststj8AAAA</a>
2	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки	Земельный участок площадью 1 880 кв. м. Местоположение: Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки. Категория земель/ разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства. Инженерные коммуникации: Проходят по границе участка. Торг предусматривается.	400 000	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjPeFRIZIBRTURpbzhaU25ZIjJt98BdwwT8AAAA">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjPeFRIZIBRTURpbzhaU25ZIjJt98BdwwT8AAAA</a>
3	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, зона Кожевенная, 78	Земельный участок площадью 1 000 кв. м. Местоположение: Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, зона Кожевенная, 78. Категория земель/ разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства. Инженерные коммуникации: Проходят по границе участка. Торг предусматривается.	300 000	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2225137539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjJhQ3d2RUplWQVRjcjVBOGdaIjJt9KOQ4ft8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2225137539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjJhQ3d2RUplWQVRjcjVBOGdaIjJt9KOQ4ft8AAAA</a>
4	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки	Земельный участок площадью 2 052 кв. м. Местоположение: Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки. Категория земель/ разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства. Инженерные коммуникации: Проходят по границе участка. Торг предусматривается.	600 000	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA</a>

Источник информации: данные анализа рынка, проведенного Оценщиком

Местоположение объекта оценки относительно объектов аналогов отражено на следующем рисунке:

Рис. 10.1

**Местоположения оцениваемого земельного участка и его аналогов на карте**



Источник информации: <https://yandex.ru/map-creator>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода приведен далее:

Табл. 10.3

**Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона**

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_7533438752?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJMOVRYRfQzUIFGS WZreWx0Ij90ststj8AAA">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_7533438752?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJMOVRYRfQzUIFGS WZreWx0Ij90ststj8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJPeFRIZIBRTURpbzhaU25Zl98BdwwT8AAA">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJPeFRIZIBRTURpbzhaU25Zl98BdwwT8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2225137539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJhQ3d2RUUpWQVRjcjVBOGdaIjt9KOQ4ft8AAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2225137539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjJhQ3d2RUUpWQVRjcjVBOGdaIjt9KOQ4ft8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Цена предложения, руб.	-	290 000	400 000	300 000	600 000
Общая площадь, кв. м	2 523	1 100	1 880	1 000	2 052
Цена предложения за единицу площади, руб./кв. м	-	264	213	300	292
Качество прав (вид права)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	264	213	300	292
<b>Условия финансирования</b>	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	264	213	300	292
Условия совершения сделки	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	264	213	300	292
Дата проведения оценки (актуальность предложения на дату оценки)	5 ноября 2025 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	264	213	300	292
Разница между ценой предложения и ценой сделки	-	Торг предусматривается	Торг предусматривается	Торг предусматривается	Торг предусматривается
Корректировка	-	<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	251	202	285	277
Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дудневский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, зона Кожевенная, 78	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, территория Заветные Истоки
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Категория земель/ разрешенное использование</b>	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства
<b>Корректировка</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 523	1 100	1 880	1 000	2 052
<b>Корректировка</b>	-	<b>-12,4%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-3,0%</b>
<b>Инженерные коммуникации</b>	Проходят по границе участка	Проходят по границе участка	Проходят по границе участка	Проходят по границе участка	Проходят по границе участка
<b>Корректировка</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Снос ветхих зданий, строений и сооружений</b>	Условно свободный	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)	Свободный (незастроенный)
<b>Корректировка</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка</b>	По форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства	По форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства	По форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства	По форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства	По форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая чистая коррекция		<b>-12,4%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-3,0%</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		<b>220</b>	<b>194</b>	<b>245</b>	<b>269</b>
Общая валовая коррекция		<b>12,4%</b>	<b>4,2%</b>	<b>13,9%</b>	<b>3,0%</b>
Весовой коэффициент		<b>0,209950</b>	<b>0,291542</b>	<b>0,195025</b>	<b>0,303483</b>
Средневзвешенная стоимость за единицу измерения оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв. м.		<b>232</b>			
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб.		<b>585 000</b>			

Источник информации: расчеты Оценщика

## Обоснование вносимых корректировок

### Качество прав (вид права)

Оцениваемый объект принадлежит на праве собственности, как и объекты аналоги, корректировка не требуется.

### Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами аналогами и оцениваемым земельным участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

### Условия совершения сделки

Условия совершения сделки объектов аналогов и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

### Дата проведения оценки (актуальность предложения на дату оценки)

Дата проведения оценки объекта – 5 ноября 2025 г.

Поскольку информация об объектах аналогах №1-4 использованная при проведении оценки, является актуальной, корректировка по данному фактору не требуется.

### Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены объектов аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

Табл. 10.4

## Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	По регионам <sup>3</sup>		
					А Группа	Б Группа	В Группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС 1, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	По регионам <sup>3</sup>		
					А Группа	Б Группа	В Группа
	пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта						
4	ДНП 1 и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,93	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

**Примечание:**

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

1. Земли ИЖС - под индивидуальное жилищное строительство, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, 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 километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	По регионам <sup>3</sup>		
					А Группа	Б Группа	В Группа
Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.							
<ul style="list-style-type: none"> <li>В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.</li> </ul>							

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3946-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

В данном случае для аналогов возможность торга предусматривается, корректировка составила -5% (расчет:  $(0,95/1-1)*100=-5\%$ ).

#### Местоположение

Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Объекты аналоги расположены в аналогичной местности, корректировка не требуется.

#### Категория земель/ разрешенное использование

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – для дачного строительства. Для объектов аналогов №1-4, корректировки не вводятся.

#### Общая площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S ^ n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Табл. 10.5

#### **Итоги расчетов формул корректировок на общую площадь СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных**

№	Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
1	более 1 млн. человек	0,755	<b>-0,14</b>	$K s = (So/Sa) ^{-0,14}$
2	от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	<b>-0,15</b>	$K s = (So/Sa) ^{-0,15}$
3	от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	<b>-0,18</b>	$K s = (So/Sa) ^{-0,18}$
4	поселения до 50 тыс. человек	0,601	<b>-0,23</b>	$K s = (So/Sa) ^{-0,23}$

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Табл. 10.6

### Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	2 523	1 100	1 880	1 000	2 052
Расчетный коэффициент		0,890	0,960	0,878	0,971
Корректировка на площадь	-	<b>-12,4%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-3,0%</b>

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Инженерные коммуникации

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.

Табл. 10.7

### Значения корректировок на Коммуникации земельных участков

№	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 при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,25	1,17
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

#### 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.
- 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.

Источник информации: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3947-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

У оцениваемого земельного участка проходят необходимые коммуникации по границе, как и у объектов аналогов № 1-4, корректировка не требуется.

#### Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле

аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Табл. 10.8

### Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на снос ветхих зданий и сооружений

№	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, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,90

• Примечание:  
 • \* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).  
 • 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.

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/3956-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-10-2025-goda>

Оцениваемый земельный участок не имеет ветхих зданий, строений и сооружений, также как и объекты аналоги № 1-4, корректировка не требуется.

#### Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Табл. 10.9

### Значения корректировок на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод,	0,75	0,89	0,82

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		выше глубины промерзания грунтов; б. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***			
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,33	1,17
<p>Примечание:  * - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.  ** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.  Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межаются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.</p>					

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda>

Оцениваемый земельный участок по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для капитального строительства, как и объекты аналоги № 1-4, корректировка не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, равна:

**585 000 (Пятьсот восемьдесят пять тысяч) руб.<sup>15</sup>**

<sup>15</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, операции по реализации земельных участков на правах собственности не облагаются НДС

### 10.2.2. Определение рыночной стоимости жилого дома

Описание выбранных объектов аналогов для жилого дома с земельными участками представлено в таблице далее:

Табл. 10.10

#### Описание выбранных объектов аналогов для расчета жилого дома

№	Местоположение объектов аналогов	Описание	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 29	Жилой дом общей площадью 469 кв. м расположен на земельном участке площадью 1500 кв. м. Местоположение: Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 29. Внутренняя отделка: Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка/Высококачественные фасады и покрытия; материал стен: Кирпичные; Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление; торг предусматривается.	39 990 000	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo5Ij4IjztOjE2OjJjM1JXdjREM3pmSEZEd3o5Ijt9liH9rj8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo5Ij4IjztOjE2OjJjM1JXdjREM3pmSEZEd3o5Ijt9liH9rj8AAAA</a>
2	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное	Жилой дом общей площадью 300 кв. м расположен на земельном участке площадью 2300 кв. м. Местоположение: Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное. Внутренняя отделка: Простая внутренняя отделка/Фасады с простой отделкой; материал стен: Кирпичные; Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление; торг предусматривается.	22 000 000	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._3136334855?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo5Ij4IjztOjE2OjJjOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHhIj9MwJBOD8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._3136334855?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo5Ij4IjztOjE2OjJjOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHhIj9MwJBOD8AAAA</a>
3	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 219	Жилой дом общей площадью 350 кв. м расположен на земельном участке площадью 1900 кв. м. Местоположение: Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 219. Внутренняя отделка: Без отделки/Фасады с простой отделкой; материал стен: Кирпичные; Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление; торг предусматривается.	21 000 000	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo5Ij4IjztOjE2OjJjOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHhIj9MwJBOD8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo5Ij4IjztOjE2OjJjOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHhIj9MwJBOD8AAAA</a>
4	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, Московский пр., 1	Жилой дом общей площадью 140,6 кв. м расположен на земельном участке площадью 800 кв. м. Местоположение: Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, Московский пр., 1. Внутренняя отделка: Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка/Фасады с простой отделкой; материал стен: Кирпичные; Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление; торг предусматривается.	16 800 000	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1406_m_na_uchastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1406_m_na_uchastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>

Источник информации: данные анализа рынка, проведенного Оценщиком

Местоположение оцениваемого жилого дома относительно объектов аналогов представлено на Рис. 10.2.



Табл. 10.11

**Расчет рыночной стоимости права собственности на жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона**

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlMjJXdjREM3pmSEZEd3o5Ijt9liH9rj8AAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlMjJXdjREM3pmSEZEd3o5Ijt9liH9rj8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._3136334855?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHHIj9MwJBO D8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._3136334855?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHHIj9MwJBO D8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHHIj9MwJBO D8AAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHHIj9MwJBO D8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/1406_i_m_na_uchastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7QseF2QfAAA">https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/1406_i_m_na_uchastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7QseF2QfAAA</a>
Цена предложения, руб.	-	39 990 000	22 000 000	21 000 000	16 800 000
<b>Разница между ценой предложения и ценой сделки</b>	-	торг предусматривается	торг предусматривается	торг предусматривается	торг предусматривается
Корректировка	-	<b>-16,0%</b>	<b>-16,0%</b>	<b>-16,0%</b>	<b>-16,0%</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	33 591 600	18 480 000	17 640 000	14 112 000
<b>Общая площадь земельного участка, кв.м.</b>	2 523	1 500,00	2 300,00	1 900,00	800,00
Корректировка на земельный участок, руб.	-	-373 500	-540 500	-459 800	-218 400
Скорректированная стоимость улучшения без учета земельного участка, руб.	-	33 218 100	17 939 500	17 180 200	13 893 600
<b>Общая площадь улучшения, кв.м.</b>	389,5	469,00	300,0	350,00	140,60
Скорректированная стоимость улучшения без учета земельного участка, руб./кв. м	-	70 828	59 798	49 086	98 817
<b>Качество прав (вид права)</b>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	70 828	59 798	49 086	98 817

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<b>Условия финансирования</b>	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	70 828	59 798	49 086	98 817
<b>Условия совершения сделки</b>	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	-	70 828	59 798	49 086	98 817
<b>Дата проведения оценки (актуальность предложения на дату оценки)</b>	5 ноября 2025 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	-	70 828	59 798	49 086	98 817
<b>Местоположение</b>	Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК "Приозерный", д. 118	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 29	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 219	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, Московский пр., 1
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Общая площадь улучшения, кв. м.</b>	389,5	469,0	300,0	350,0	140,6
Корректировка	-	<b>2,5%</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-15,3%</b>
<b>Материал стен</b>	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Благоустройство земельного участка</b>	Частично благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное
Корректировка	-	<b>-9,9%</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-9,9%</b>
<b>Состояние внутренней и внешней отделки</b>	Простая внутренняя отделка/Фасады с простой отделкой	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка/Высококачественные фасады и покрытия	Простая внутренняя отделка/Фасады с простой отделкой	Без отделки/Фасады с простой отделкой	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка/Фасады с простой отделкой
Корректировка	-	<b>-10,2%</b>	0,0%	<b>28,2%</b>	<b>-4,8%</b>

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<b>Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Наличие мебели</b>	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	-	<b>-2,0%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление				
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Общая чистая коррекция</b>		<b>-19,6%</b>	<b>-15,6%</b>	<b>14,8%</b>	<b>-32,0%</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>56 946</b>	<b>50 470</b>	<b>56 351</b>	<b>67 196</b>
<b>Общая валовая коррекция</b>		<b>24,6%</b>	<b>15,6%</b>	<b>41,6%</b>	<b>32,0%</b>
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,261277</b>	<b>0,287639</b>	<b>0,211482</b>	<b>0,239602</b>
<b>Средневзвешенная стоимость за единицу измерения оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв. м</b>	<b>57 413</b>				
<b>Стоимость жилого дома, без учета земельного участка, руб.</b>	<b>22 362 000</b>				

Источник информации: расчеты Оценщика

## Обоснование внесенных корректировок

### Корректировка на величину земельного участка

Расчет величины корректировки на размер земельных участков выполнялся по следующей формуле:

$$K_{зу} = -S * C_{сот},$$

где:

$K_{зу}$  - величина корректировки на размер земельного участка, ден. ед.;

$S$  - размер земельного участка в составе объекта-аналога, соток;

$C_{сот}$  - рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, ден. ед./кв. м.

Для расчета средней рыночной стоимости земельного участка ( $C_{сот}$ ) объектов аналогов Оценщик счел целесообразным произвести расчет рыночного показателя стоимости для 1 кв. м земельных участков объектов аналогов на основании стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода при оценке земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Расчет стоимости 1 кв. м земельных участков приведен в таблице ниже.

Табл. 10.12

### Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов аналогов

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты аналоги			
		Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения	232	-	-	-	-
Общая площадь	2 523	1 500	2 300	1 900	800
Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дудневский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 29	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, ДПК Приозёрный, 219	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное, Московский пр., 1
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь	2 523	1 500	2 300	1 900	800
Корректировка	-	7,5%	1,3%	4,1%	17,5%
Общая чистая коррекция	-	7,5%	1,3%	4,1%	17,5%
Скорректированная стоимость	-	249	235	242	273
Скорректированная стоимость	-	373 500	540 500	459 800	218 400

Источник информации: расчеты Оценщика

### Качество прав (вид права)

Оцениваемый объект, как и объекты аналоги передаются на правах собственности, следовательно, величина поправки равна 0, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

### Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами аналогами и оцениваемым жилым домом одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

### Условия совершения сделки

Условия совершения сделки объектов аналогов и Объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

### Дата проведения оценки (актуальность предложения на дату оценки)

Дата проведения оценки объекта – 5 ноября 2025 г.

Поскольку информация об объектах аналогов использованная при проведении оценки, является актуальной, корректировка по данному фактору не требуется.

### Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены объектов аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

Величина корректировки на торг принята согласно данным аналитических данных НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>16</sup>, значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основании исследования рыночных цен предложений всей совокупности, предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости.

Табл. 10.13

### **Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ**

№	Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	По регионам		
					А Группа	Б Группа	В Группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,86	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,74	0,91	0,84	0,86	0,85	0,81
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90

16 Источник информации: <https://statielt.ru/index.php/obshchaya-informatsiya>

№	Объект	Нижняя	Верхняя	Среднее	По регионам		
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,91
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,93	0,89	0,90	0,89	0,86

Примечание:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,
- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, 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 километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3917-skidki-na-torg-torgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2025-goda>

В данном случае, для аналогов возможность торга предусматривается, корректировка составила -16% (расчет  $(0,84/1-1)*100=-16\%$ ).

### Местоположение

Объект оценки расположен по адресу: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Объекты аналоги расположены в той же зоне, что и объект оценки, корректировка не требуется.

### Общая площадь улучшения<sup>17</sup>

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, «очищенных» от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$C = b * S^n,$$

где:

C - цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. дома, ден. ед./кв. м.;

S - общая площадь дома, кв. м.;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

<sup>17</sup> Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3913-na-obshchuyu-ploshchad-i-kapitalnost-individualnogo-doma-na-01-10-2025-goda>

$n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади ( $R^2 = 0,612$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,14$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = S_o / S_a^{(-0,14)}$$

где:

$S_o$  - общая площадь оцениваемого дома, ед.;

$S_a$  - общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Табл. 10.14

### Расчет корректировки на площадь улучшения (жилого помещения/коттеджа)

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	389,50	469,00	300,00	350,00	140,60
Расчетный коэффициент	-	1,026	0,964	0,985	0,867
Корректировка на площадь	-	<b>2,5%</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-15,3%</b>

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

### Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Табл. 10.15

### Значения корректировок на материал стен индивидуальных домов

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
3	Облегченные каменные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,98	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус)	0,63	0,87	0,72

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
		утепленные и облицованные			
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,58	0,79	0,64

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3918-na-materialsten-konstruktsiyu-doma-na-01-10-2025-goda>

Материал стен Объекта оценки – кирпичный, как и у объектов аналогов №1-4, корректировка не требуется.

#### Благоустройство участка

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся благоустройством придомовой территории.

Табл. 10.16

#### **Значения корректировок на благоустройство участка**

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,16	1,11
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,92	0,97	0,94
4	Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградник) / их отсутствие	1,03	1,06	1,04

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от качества благоустройства.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3915-na-blagoustrojstvo-uchastka-domovladieniya-na-01-10-2025-goda>

В данном случае Объект оценки частично благоустроен, так как часть благоустройства имеет выделенную стоимость (нежилые здания) и учитываются в итоговой стоимости.

Объекты аналоги №1-4 полностью благоустроенные, вводится корректировка в размере -9,9%  $((1/1,11-1)*100=-9,9\%)$ .

#### Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Табл. 10.17

### Значения корректировок на качество отделки

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом, блокхаусом	1,03	1,07	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,07	1,15	1,11
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки	0,76	0,82	0,78
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,09	1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,10	1,21	1,13

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3911-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-na-01-10-2025-goda>

В данном случае отделка Объекта оценки – простая внутренняя отделка/фасады с простой отделкой, как и у объекта аналога №2, корректировка не требуется.

Объект аналог №1 имеет уровень отделки улучшенная (повышенная) внутренняя отделка/высококачественные фасады и покрытия, вводится корректировка в размере -10,2% (расчет:  $((1/1,05-1)+(1,05/1,11-1))*100=-10,2\%$ ).

Объект аналог №3 имеет уровень отделки без отделки/фасады с простой отделкой, вводится корректировка в размере 28,2% (расчет:  $(1/0,78-1)*100=28,2\%$ ).

Объект аналог №4 имеет уровень отделки улучшенная (повышенная) внутренняя отделка/фасады с простой отделкой, вводится корректировка в размере -4,8% (расчет:  $(1/1,05-1)*100=-4,8\%$ ).

Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций

Корректировки удельной рыночной стоимости на состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

Табл. 10.18

**Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций**

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,63	0,91	0,81
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,46	0,66	0,56
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо слом и новое строительство	0,07	0,44	0,18

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3919-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-na-01-10-2025-goda>

Техническое состояние Объекта оценки оценивается как хорошее, как и состояние объектов аналогов № 1-4, корректировка не требуется.

Наличие мебели

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип, и класс качества, общая площадь), отличающихся наличием мебели.

Табл. 10.19

**Значения корректировок на наличие мебели, бытовой техники  
индивидуальных домов**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3909-na-mebel-i-bytovuyu-tekhniku-na-01-10-2025-goda>

Объект оценки оценивается без мебели. Объекты аналоги №1-4 предлагаются к продаже с мебелью, вводится корректировка в размере -2% (расчет:  $(1/1,02-1)*100=-2\%$ ).

Инженерные коммуникации

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

Табл. 10.20

**Расчет корректировки на коммуникации индивидуального дома**

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома «с выделенной мощностью до 3 квт» (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с «выделенной мощностью до 15 квт» или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,90	0,97	0,94
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,87	0,95	0,93
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,79	0,91	0,87
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,94
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,92
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,93	0,90

Источник информации: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3912-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-10-2025-goda>

Объект оценки имеет такой же набор коммуникации, как и объекты аналоги № 1-4, корректировка не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого жилого дома, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

**22 362 000 (Двадцать два миллиона триста шестьдесят две тысячи) руб.**

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Для расчета поправочного коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, используется следующая формула:

$$K_9 = th|E_d| = \frac{\exp^{|E_d|} - \exp^{-|E_d|}}{\exp^{|E_d|} + \exp^{-|E_d|}}$$

где:  $K_9$  - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта;

$th$  - гиперболический тангенс;

$E_d$  - коэффициент эластичности спроса по цене.

Коэффициент эластичности спроса по цене может быть рассчитан по следующей формуле:

$$E_d = \frac{\Delta Q^d}{\Delta P} \times \frac{P}{Q^d},$$

где:  $\Delta Q^d$  - изменение спроса;

$\Delta P$  - изменение цены;

$P$  - цена;

$Q^d$  - спрос.

$\exp = 2,72929$  (const);

Ниже представлена таблица усредненных поправочных коэффициентов, рассчитанных для всех возможных подтипов спроса и эластичности спроса по цене:

Табл. 11.1

**Таблица для определения значений коэффициента  $K_9$**

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_d $	Значения коэффициента $K_9$
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_d $ стремится к $\infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_d  > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 <  E_d  \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 <  E_d  \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_d  = 1$	0,76
Неэластичный	Сильно-неэластичный	$0,66 <  E_d  < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 <  E_d  \leq 0,66$	0,46
	Слабо-неэластичный	$0 <  E_d  \leq 0,33$	0,16

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_d $	Значения коэффициента $K_s$
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_d =0$	0

Источник информации: <https://galasyuk.com/wp-content/uploads/2017/12/elasticity.pdf>

Из представленной таблицы следует, что согласно степени ликвидности оцениваемого объекта и большого числа потенциальных покупателей (эластичного спроса), принимаем поправочный коэффициент равным 0,76.

Других факторов, влияющих на величину рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком выявлено не было, поэтому ПК принимается равным 1.

Ставка дисконта вычислялась кумулятивным построением. Этот метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для конкретного объекта оценки:

$$i_D = i_{БР} + i_P,$$

где:  $i_D$  - ставка дисконта, %;

$i_{БР}$  - рисковая составляющая ставки дисконтирования, %;

$i_P$  - безрисковая составляющая ставки дисконтирования, %.

$$i_P = \sum_{j=1}^n i_j,$$

где:  $i_{БР}$  - рисковая составляющая ставки дисконтирования, %;

$i_j$  -  $j$ -ый риск в составе рисков составляющей ставки дисконта, %.

В таблице ниже приведены рекомендации Института экономического развития Мирового банка, по экспертной оценке, величины дополнительной премии при учете различных факторов риска, характерных для конкретного объекта оценки.

Табл. 11.2

#### Экспертная оценка вклада различных факторов в величину премии за риск

Фактора риска	Интервал значений, %
Инвестиционные риски	0—5
Премия за риск управления недвижимостью	0—5
Премия за ликвидность	0—5
Премия за техногенные риски (стихийные бедствия, взрывы, пожары)	0—5

Источник информации: рекомендации Института экономического развития Мирового банка

Расчет ставки, выполненный на основании вышеописанной методики, представлен в Табл. 11.3.

Табл. 11.3

#### Расчет коэффициента дисконтирования

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая составляющая		
Безрисковая ставка	13,31%	В качестве безрисковой принимается ставка доходности рублевых облигаций ОФЗ-46020-АД на дату оценки ( <a href="http://www.rusbonds.ru">http://www.rusbonds.ru</a> )
Рисковая составляющая		
Инвестиционные риски	1,50%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных

Наименование	Значение	Примечание
		оцениваемому, дополнительный риск капиталовложений по сравнению с инвестициями в государственные ценные бумаги может быть оценен на среднем уровне – 1,50%
Премия за риск управления недвижимостью	1,50%	Предполагается, что оцениваемый объект недвижимости будет эксплуатироваться субъектом, заинтересованным в поддержании его потребительских качеств и обладающим соответствующими возможностями для их поддержания. Дополнительная премия, обусловленная влиянием данного фактора, может быть оценена на среднем уровне – в размере 1,50%
Премия за ликвидность	2,50%	Ликвидность объекта, подобного оцениваемому, можно охарактеризовать на низком уровне – в размере 2,50%
Премия за техногенные риски (стихийные бедствия, взрывы, пожары)	1,00%	Предполагается, что объект оценки застрахован от техногенных рисков – величина риска минимальна, равна 1,00%
Ставка дисконтирования		19,81%

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 11.4

**Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки**

Составляющая ликвидационной стоимости	Ед. изм.	<p><b>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</b></p>	<p><b>Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</b></p>	<p><b>Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</b></p>	<p><b>Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона</b></p>
Рыночная стоимость, руб.	р	585 000	22 362 000	2 530 270	1 161 170
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %	i	19,81%	19,81%	19,81%	19,81%
Период времени, равный разнице между сроком	t	0,50	1,92	0,50	0,50

реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости					
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости	$t_{рд}$	0,58	2,00	0,58	0,58
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости	$t_{рл}$	0,08	0,08	0,08	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность	$K_{сдв}$	0,91	0,71	0,91	0,91
Эластичность спроса по цене (по модулю)	$ E $	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий эластичность	$K_{э}$	0,76	0,76	0,76	0,76
Ликвидационная стоимость при моментальной реализации объекта оценки, руб.	Л	405 000	12 067 000	1 750 000	803 000
Разница между величиной ликвидационной и рыночной стоимости объекта залога, руб.	$\Delta 1$	180 000	10 295 000	780 270	358 170

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.5

**Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки**

№	Наименование объекта недвижимости	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	427 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	17 091 000
3	Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	1 750 000
4	Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	803 000
<b>Итого</b>		<b>15 025 000</b>

## 12. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: РАСЧЕТЫ ОЦЕНЩИКА СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Результаты оценки представлены в следующей таблице:

*Табл. 12.1*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления руб.	26 638 440
В том числе:	
Подход к оценке	Сравнительный
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дудневский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	585 000
Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	22 362 000
Подход к оценке	Затратный
Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	2 530 270
Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	1 161 170

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Табл. 13.2

#### Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 2 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дуденевский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118. Кадастровый номер объекта: 52:24:0021004:168, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	585 000	427 000
2	Жилой дом, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	22 362 000	17 091 000
3	Гараж, назначение: нежилое, этажность 1, в том числе подземных 0, общая площадь: 121,0 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:487, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	2 530 270	1 750 000
4	Баня, назначение: нежилое, этажность 2, в том числе подземных 0, общая площадь: 56,9 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, дачный кооператив «Приозерный», уч. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:476, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона	1 161 170	803 000
<b>Итого</b>		<b>26 638 440</b>	<b>15 025 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### **14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У Оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

7. С учетом опыта Оценщика, удостоверяю, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями в ред. Федеральных законов;

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

- Сводом стандартов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;

- Профессиональной практикой и указанной в соответствующих разделах справочной и профессиональной литературой.

Расценки за этот Отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной (или иной) стоимости Объекта, оцениваемого в настоящем Отчете.

Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.

Все лица, участвовавшие в подготовке настоящего Отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственных исполнителей подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему Отчету.

**Дипломированный Оценщик**

(диплом ПП № 775697 от 10.07.2006)

член Ассоциации «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет»

(номер по реестру 0311 от 24.11.2010)

**Прокудина Д.А.**



06.11.2025 г.

## **15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **15.1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I–II // Федеральный закон № 15 – ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями в ред. Федеральных законов;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
11. Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Экспертный совет».

### **15.2. Справочная литература и информационные источники**

1. Интернет-ресурсы (<https://statirelt.ru>);
2. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Благоустройство территорий». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.;
3. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 120, июль 2022 г.; выпуск №125, октябрь 2023 г.; выпуск №127, июль 2024 г..

### **15.3. Методическая литература**

1. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
2. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с..

## **16. ПРИЛОЖЕНИЯ 1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п.9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п.10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.13 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п.15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п.16 ФСО I).

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п.6 ФСО II)..

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п.6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация (п.7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п.8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции) (п.9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

- 1) Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка (п.13 ФСО II).

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (п.15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом (п.16 ФСО II).

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 (п.4 ФСО V).

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 (п.11 ФСО V).

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 (п.24 ФСО V).

Объект аналог Объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п.1 ФСО VI).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ  
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ****РОСГОССТРАХ****ПОЛИС № 135/2024/СП134/765  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 135/2024/СП134/765 от 16 апреля 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» (ИНН 5031064998)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	142455, Московская обл., г. Ногинск, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» июля 2024 г. по «25» июля 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Начальник Управления развития региональных продаж  
Блока кооперативного страхования

(подпись) М.П. (Фролов А.Ю.)  
«16» апреля 2024г.

Страхователь:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Инвест Проект»  
Генеральный директор

(подпись) М.П. (Гурьев А.Н.)





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г.

№ 0311

**Прокудина  
Дарья Александровна**

паспорт 46 08 003737, выдан ТП № 1 ОУФМС России по Московской области в  
Балашихинском районе. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 500-007

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.11.2010 г. за № 0311.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент



А.В. Каминский

**000311**

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046371-1

« 20 » декабря 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Прокудиной Дарье Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » декабря 20 24 г. № 385

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » декабря 20 27 г.

АО «ФРЦ» Москва 2024 г. № 1216/202



# РОСГОССТРАХ



## ПОЛИС № 493/2024/СП134/765

### страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 493/2024/СП134/765 от 25.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Прокудина Дарья Александровна (ИНН 500177509662)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «22» января 2025 г. по «21» января 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

Страхователь:  
Прокудина Дарья Александровна



(Прокудина Д.А.)

## ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Москва

Восемнадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» (ОГРН 1055005937953, ИНН 5031064998), адрес места регистрации юридического лица: 142455, Московская область, г. Ногинск, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2 (далее именуемое – «Общество»), в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, настоящим уполномочивает:

Прокудину Дарью Александровну, 12 ноября 1983 года рождения, место рождения: гор. Балашиха, Московской области, паспорт гражданина РФ 4608 003737 выдан ТП № 1 ОУФМС России по Московской обл. в Балашихинском районе 13.03.2008 г., код подразделения 500-007, проживающую по адресу: Московская область, Балашиха, ул. 40лет Победы, д. 29, кв. 3

представлять интересы Общества в отношениях перед любыми третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке, для чего предоставляет право:

- подписывать от имени Общества следующие документы: договоры на оценку недвижимого имущества на сумму, не превышающую 100 000 (сто тысяч) рублей, договоры на оценку движимого имущества на сумму, не превышающую 100 000 (сто тысяч) рублей, задания на оценку, приложения и дополнительные соглашения к договорам на оценку, акты приема-передачи документов (исходных данных), отчеты об оценке недвижимого имущества, отчеты об оценке недвижимого и движимого имущества, накладные и(или) акты приема-передачи отчетов об оценке, акты приема-передачи оказанных услуг (выполненных работ) по договорам на оценку;

- заверять своей подписью подлинность документов от имени Общества;

- совершать иные действия, если это необходимо для выполнения указанных поручений.

Настоящая доверенность выдана на срок до восемнадцатого декабря две тысячи двадцать пятого года без права передоверия.

Генеральный директор  
ООО «Инвест Проект»



Гурьев А.Н.

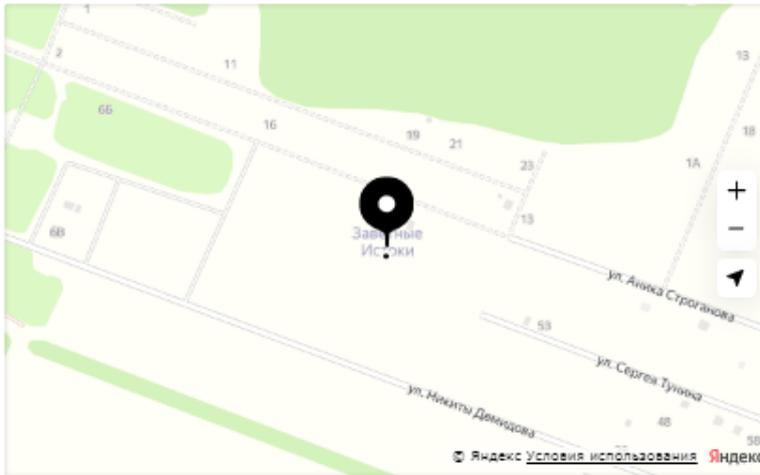


## Объект аналог №1

### Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ,  
территория Заветные Истоки

[Скрыть карту ^](#)



### Описание

Срочно продам земельный участок в клубном КП «Заветные Истоки». Посёлок активно застраивается, ведутся работы по газификации.

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Для дачного строительства.

Площадь: 1103.00 кв.м

№ 7533438752 · 24 октября в 16:59 · 315 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Реклама [afsbank.ru](#)

Кэшбэк 20% на комиссию за эквайринг  
[Подробнее](#)



8 915 950-56-31

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ольга

Частное лицо

На Авито с 2025 года



[Подписаться на продавца](#)

Источник информации:

[https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7533438752?context=H4sIAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIjMOVRYRFQzUIFGSWZreWx0Ijt90ststj8AAAA](https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_7533438752?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIjMOVRYRFQzUIFGSWZreWx0Ijt90ststj8AAAA)

## Объект аналог №2

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 18 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



### 400 000 ₽

22 222 ₽ за сотку

Реклама [efsbank.ru](#)

Кэшбек 20% на комиссию за эквайринг  
Подробнее



8 910 880-98-16

Написать сообщение  
Отвечает около часа

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с 2012 года



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 18 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Источник информации:

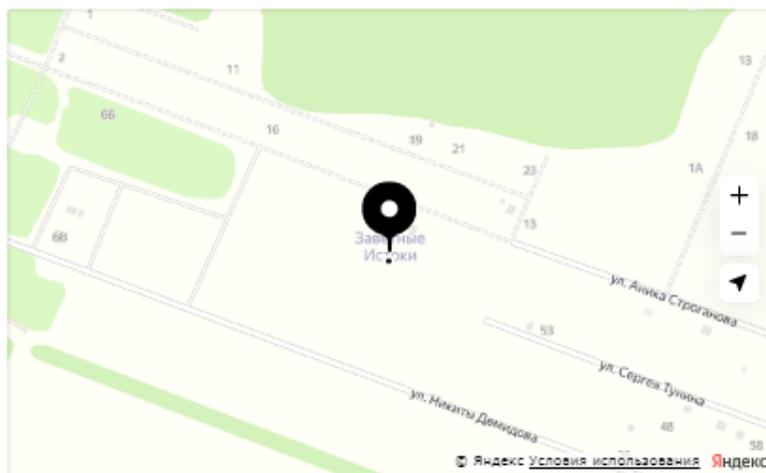
[https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18\\_sot.\\_izhs\\_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPeFRIZIBRTURpbzhaU25ZIjt98BdwwT8AAAA](https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPeFRIZIBRTURpbzhaU25ZIjt98BdwwT8AAAA)

## Объект аналог №2

### Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ,  
территория Заветные Истоки

[Скрыть карту](#)



**400 000 ₽**

22 222 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Кэшбек 20% на комиссию за эквайринг  
[Подробнее](#)



8 910 880-98-16

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с 2012 года



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

🔥 Последние сутки акции 🔥 Участок ВСЕГО 400 000 ₽ вместо 650 000 ₽

!! За 3 дня АКЦИИ купили два участка, остался ПОСЛЕДНИЙ!! Посёлок  
распродан на 99%.

Видовой участок 18,8 соток в посёлке с газопроводом, электричеством и  
интернетом.

✔️ Топовое направление Богородского района. Находимся между элитным  
посёлком Приозерный и Сысоевкой.

🏠 Информация об участке (3 фото в карусели):

52:24:0020002:225

- Площадь 18,8 сот. – участок абсолютно ровной и сухой.
- Форма почти квадрат (43×45 м) – удобно для любого проекта.
- Возвышенность – красивый обзор на весь посёлок.
- Позиция угловая: соседи только с двух сторон, слева – новая дорога из  
щебня.

🔧 Здесь можно всё:

- ✔️ Построить коттедж с баней, бассейном, террасой и садом.
- ✔️ Разделить участок на два – и вторую часть:
  - продать дороже,
  - или передать родным или друзьям, чтобы жить рядом.

Источник информации:

[https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18\\_sot.\\_izhs\\_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0Ij4IjtzOjE2OjIjPeFRIZIBRTURpbzhaU25Zj98BdwwT8AAAA](https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0Ij4IjtzOjE2OjIjPeFRIZIBRTURpbzhaU25Zj98BdwwT8AAAA)

## Объект аналог №2

### В ПОСЕЛКЕ:

- ⚡ Электричество 15 кВт
- 🔥 Газопровод проложен
- 📶 Оптоволоконный интернет
- 💧 Артезианская вода 70-90 м — чистойшая, питьевая
- 🚗 Асфальт до посёлка, внутри — щебёночные дороги

### 📍 ЛОКАЦИЯ:

25 км от Нижнего Новгорода, 10 км от Богородска.  
Рядом — Ока, 5 озёр, лес.  
До школы, детсада и магазинов — 5-7 минут.  
Комфортное направление, которое быстро развивается — цена земли растёт каждый сезон.

### 🔑 Почему это уникально:

- ✓ Из трёх участков остался один.
- ✓ Цена снижена на 250 000 Р — 400 000 Р вместо 650 000 Р.
- ✓ Прямая продажа от собственников-основателей поселка — без комиссии.
- ✓ Сделка за 1 день, документы готовы.

✓ Категория — земли сельхозназначения для дачного строительства. Сейчас эта категория почти НЕ отличается от ИЖС. Дома также оформляются, как жилые! В них можно прописываться и разрешено строительство домов до 3 этажей, а налог - минимальный. Но документы на перевод в ИЖС поданы.

🔒 Брони нет. Отдаём тому, кто первым готов посмотреть участок и выйти на сделку.

📞 Звоните сейчас, пока участок еще свободен.

Теги для поиска:

#земля в нижегородской области, #земля нижегородская область,  
#продажа земли, #купить участок, #участок под дом, #участок с газом,  
#земля инвестиция, #инвестиции в землю, #строим дом, #строительство дома, #коттеджная застройка, #участок мечты, #земля нн, #земля от собственника, #участок от собственника, #дом в деревне, #загородный участок, #земля для строительства, #загородная жизнь, #участок с видом, #дом с участком, #дом с удобствами, #земля для инвестиций, #земля выгодно, #участок нн, #покупка земли, #загородный дом, #земля недорого, #участок недорого, #земельный участок, #земля под ижс, #участок ижс, #участок под коттедж, #участок под строительство, #земля без посредников, #земля напрямую, #земля рядом с лесом, #участок у воды, #участок у озера, #дом у озера, #участок в тихом месте, #участок на возвышенности, #земля в хорошем месте, #земля для семьи, #земля для дачи, #дачный участок, #участок в рассрочку, #инвестиции в недвижимость, #выгодное вложение, #доходная земля, #земельные инвестиции, #загородная недвижимость, #земля для дома, #земля под коттеджный поселок, #земля без посредников, #участок для строительства дома, #участок рядом с городом, #земля рядом с нижним, #земля недалеко от города, #земля для отдыха, #участок с потенциалом, #земля со всеми коммуникациями

# 400 000 Р

22 222 Р за сотку

Реклама [efsbank.ru](#)  
Кэшбэк 20% на комиссию за эквайринг  
Подробнее



8 910 880-98-16

Написать сообщение  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо  
На Авито с 2012 года



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 7678020727 · 2 ноября в 23:59 · 1925 просмотров (+16 сегодня)

Пожаловаться

Источник информации:

[https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18\\_sot.\\_izhs\\_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaWY5aXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPeFRIZIBRTURpbzhaU25Zjtt9BdwwT8AAAA](https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7678020727?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaWY5aXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPeFRIZIBRTURpbzhaU25Zjtt9BdwwT8AAAA)

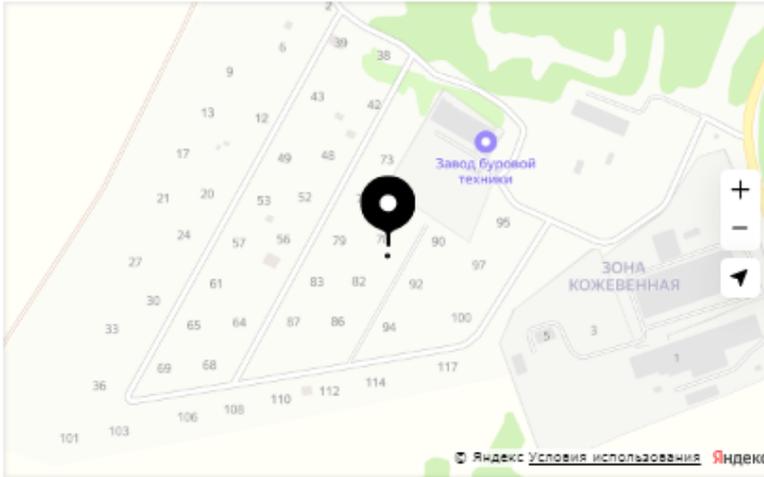


## Объект аналог №3

### Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д.  
Кожевенное, зона Кожевенная, 78

[Скрыть карту ^](#)



30 000 Р за сотку

8 910 121-12-58

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Документы проверены



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Описание

газ по улицам проложен, к дому подвести БЕСПЛАТНО. на второй фото - схема (свободные участки есть)

деревня Кожевенное, уч. 78

Кадастровый номер для примера 52:24:0020702:868,

координаты 56.139268, 43.581669

в наличии 28 участков

До озера 5 мин, до леса 2.

№ 2225137539 · 11 октября в 17:08 · 37359 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Источник информации:  
[https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_izhs\\_2225137539?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhQ3d2RUUpWQVRjcjVBOGdaIjt9KOQ4fT8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2225137539?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhQ3d2RUUpWQVRjcjVBOGdaIjt9KOQ4fT8AAAA)

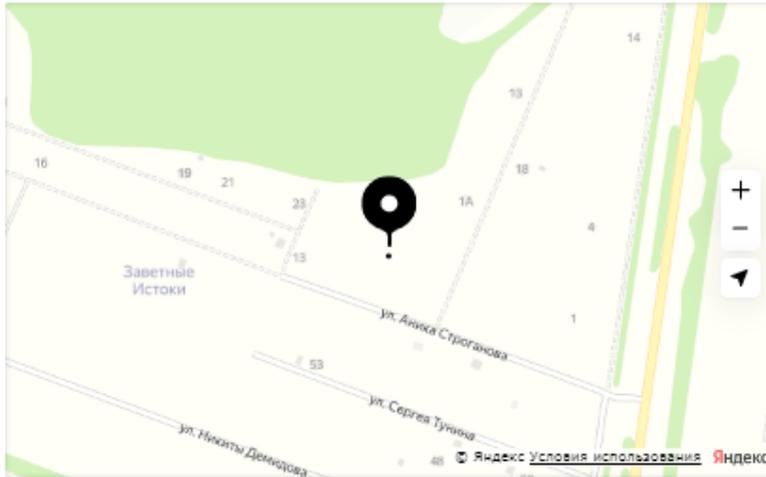


## Объект аналог №4

### Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ,  
территория Заветные Истоки

[Скрыть карту ^](#)



### Описание

Земельный участок в коттеджном поселке Заветные истоки, Богородского района. Кадастровый номер 52:24:0020002:170. Улица Анника Строганова, участок 136.26 км до Нижнего Новгорода, 10 км до Богородска. Рядом деревня Сысоевка с магазинами и пунктами выдачи.

Асфальтированная дорога до поселка. Электричество доступно для подключения. Газ в процессе подводки.

[https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD\\_YToxOntzOjEzY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

**600 000 ₺**

30 000 ₺ за сотку

В ипотеку от 17 692 ₺/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



Реклама [avito.ru](#)

Получайте кэшбек 50% на заказы  
[Подробнее](#)



8 958 759-83-94

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Вероника



Источник информации:

### Объект аналог №4

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

600 000 Р

100 тыс.Р

50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

1 080 000 Р

30%

10%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

5 программ от банков

Семейная >

Платёж от  
**17 692 Р/мес.**

Ставка от 5,75%    Доход от 27 219 Р

Для IT >

Платёж от  
**18 039 Р/мес.**

Ставка от 5,99%    Доход от 90 000 Р

Базовая >

Платёж от  
**46 998 Р/мес.**

Ставка от 22,1%    Доход от 72 305 Р

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7757192903 · 28 октября в 21:27 · 131 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

8 958 759-83-94

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вероника

Частное лицо

На Авито с 2017 года

B

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Источник информации:

[https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAwEFAOD\\_YToxOntzOjEzbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_7757192903?context=H4sIAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Объекты аналоги, используемые при расчете сравнительным подходом стоимости жилого дома, назначение: жилое, этажность 2, в том числе подземных 1, общая площадь: 389,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК «Приозерный», д. 118. Кадастровый номер: 52:24:0021004:352, записи государственной регистрации права собственности № 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 от 19.07.2019 г., ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации, ипотека в силу закона.

### Объект аналог №1

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Коттеджи

## Коттедж 469 м<sup>2</sup> на участке 15 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



## 39 990 000 ₽

85 267 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 504 268 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 915 950-98-62

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Монолит" Агентство

недвижимости

Агентство

На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Заболотникова Тамара

Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_469\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot.\\_2178227880?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnFBYyW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOjI4IjtzOjE2OjJmJ1JXdjREM3pmSEZEd3o5Ijti9liH9rj8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnFBYyW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOjI4IjtzOjE2OjJmJ1JXdjREM3pmSEZEd3o5Ijti9liH9rj8AAAA)

## Объект аналог №1

### О коттедже

Количество комнат: 5

Площадь дома: 469 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Электричество: есть

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: центральная

Парковка: гараж

Расстояние до центра города: 8 км

# 39 990 000 ₽

85 267 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 504 268 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 915 950-98-62

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

### Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ,

ДПК Приозёрный, 29

[Скрыть карту](#)



### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Монолит" Агентство  
недвижимости  
Агентство



Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_469\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot.\\_2178227880?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo5IjtzOjE2OjIjM1JXdjREM3pmSEZEd3o5Ijt9liH9rj8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo5IjtzOjE2OjIjM1JXdjREM3pmSEZEd3o5Ijt9liH9rj8AAAA)

## Объект аналог №1

### Описание

Предложение для тех, кто ищет хороший дом в красивом месте! Престижный ДПК Приозерный, дом кирпичный, расположен рядом с сосновым бором и озером, с отделкой в стиле «шале» (все в отличном состоянии) общ пл 469 кв м, жилая 120, кухня 18,5, холл 35, ванная с окном 22. Высокие потолки, гостиная с камином 40 кв м, кабинет, 4 спальни, ( одна из них с балконом и великолепным видом на сосновый бор и озеро), три с/у, веранда, 2 камина, баня, гараж на три машины. Участок 15 соток, ландшафтный дизайн, много хвойных редких пород, яблони, сирень, декоративные кусты, газон, брусчатка. Выход из кухни на закрытую веранду с переходом в каминный зал, баню, открытую веранду с выходом на лужайку. Основные жилые помещения расположены на первом и втором этажах, третий мансардный этаж предназначен для отдыха и спорта. В цокольном этаже размещены узлы коммуникаций (центральное водоснабжение, канализация, газ), котельная и подсобные помещения. Дом построен в 2012 году очень качественно. Поселок «Приозерный» (закрытый и хорошо охраняемый по всему периметру) лучший в Нижегородском регионе, славится сочетанием красоты природы (ухаженное озеро с пляжем, сосновый бор с тренажерным залом на воздухе), с развитой инфраструктурой ( ФОК, кафе, гостиница, магазины) и близостью к Нижнему Новгороду -30 км. Город Богородск в 7 мин езды.

Мы являемся партнерами самых известных и стабильных банков ( ПАО Сбербанк России, Банк ВТБ ПАО, Райффайзен банк АО и другие), что поможет Вам оформить ипотеку без проблем и хлопот по выгодно-низкой % ставке. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке ИЖС в режиме одного окна, осуществляем юридическое сопровождение сделки и 3 года после неё.

Деятельность агентства застрахована.

- Online консультация юристов и ипотечных брокеров
- Online показы ИЖС
- Электронная регистрация сделок

Номер объекта: #2/817528/11523

# 39 990 000 ₽

85 267 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 504 268 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 915 950-98-62

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Монолит" Агентство  
недвижимости  
Агентство  
На Авито с 2013 года



Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_469\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot.\\_2178227880?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnRyYXV9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjJM1JXdjREM3pmSEZEd3o5Ijti9liH9rj8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_469_m_na_uchastke_15_sot._2178227880?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnRyYXV9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjJM1JXdjREM3pmSEZEd3o5Ijti9liH9rj8AAAA)



## Объект аналог №2

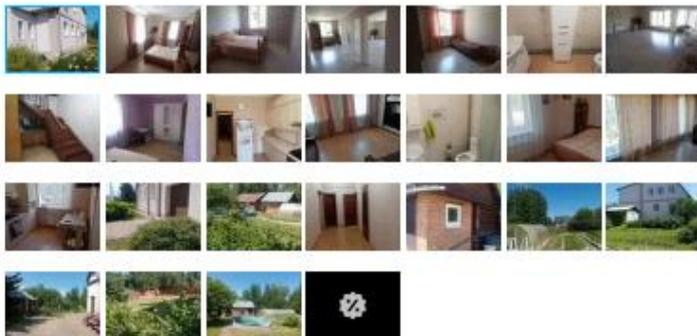
Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Коттеджи

# Коттедж 300 м<sup>2</sup> на участке 23 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



## 22 000 000 ₽

73 333 ₽ за м<sup>2</sup>

📖 История цены

В ипотеку от 278 638 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 987 750-32-27

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Авито с 2022 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

### О коттедже

Количество комнат: 9

Площадь дома: 300 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 23 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна, бассейн

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: евро

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 7 км

Источник информации:

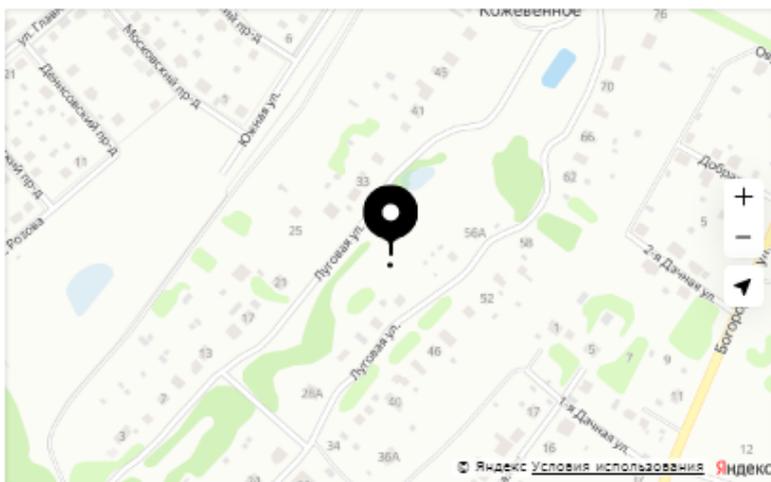
[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_300\\_m\\_na\\_uchastke\\_23\\_sot.\\_3136334855?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHhIIjt9MwJBOD8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._3136334855?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJOTk9yUmtnY2ZDWXNqRHhIIjt9MwJBOD8AAAA)

## Объект аналог №2

### Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Кожевенное

[Скрыть карту ^](#)



### Описание

Продается отличный коттедж для большой дружной семьи на участке 23 сотки от Нижнего Новгорода в 35 минутах езды на машине. Дом очень тёплый, двухэтажный, площадью 283 кв.метров, 7 спален, две гостиные и два сан. узла на 1-м и 2-м этаже. Пригоден для круглогодичного комфортного проживания. Возможна постоянная регистрация. В доме всё готово для комфортного проживания, есть много мест для хранения, просторная кухня на 1-м этаже. Второй этаж с большой игровой и гостиной зоной. В доме централизованное водоотведение, газ, отопление от газового отопительного котла. На участке предусмотрено место для парковки двух автомобилей, есть гараж в доме, а также оборудована зона отдыха с красивой беседкой с печью-мангалом. Ухоженный сад с плодовыми деревьями и декоративными кустарниками, есть большой парник под овощи, обустроены грядки. На участке расположена деревянная баня и большой бассейн глубиной 1,5 м. Есть небольшая детская площадка и большая площадка для игры в футбол. В шаговой доступности красивые леса и озера, ближайшая остановка в 5 минутах ходьбы. Земля ИЖС, есть документы на дом и землю, один взрослый собственник. Адекватный торг. Подходит под ипотеку

## 22 000 000 ₽

73 333 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 278 638 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 987 750-32-27

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ольга

Частное лицо

На Авито с 2022 года

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_300\\_m\\_na\\_uchastke\\_23\\_sot.\\_313633485?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTk9yUmtnY2Z2WXNqRHHIj9MwJBOD8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._313633485?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTk9yUmtnY2Z2WXNqRHHIj9MwJBOD8AAAA)

## Объект аналог №2

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

22 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

6 600 000 Р

30%

10%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

#### 3 предложения от банков

Платёж от **278 638 Р/мес.** Ставка от 21,4% Доход от 428 674 Р

-0,5% за быстрый выход на сделку

-0,3% для зарплатного клиента



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Авито с 2022 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 3136334855 · 15 октября в 09:45 · 1231 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

Источник информации:  
[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_300\\_m\\_na\\_uchastke\\_23\\_sot.\\_3136334855?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtY2ZD WXNqRhhIIjt9MwJBOD8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_23_sot._3136334855?cont_ext=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtY2ZD WXNqRhhIIjt9MwJBOD8AAAA)

## Объект аналог №3

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Коттеджи

# Коттедж 350 м<sup>2</sup> на участке 19 сот.

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



## 21 000 000 ₽

60 000 ₽ за м<sup>2</sup>

📈 История цены

В ипотеку от 265 973 ₽/мес.  
Посмотреть скидки



8 987 083-34-75

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с 2023 года

Документы проверены

Эковклад: -285 кг CO<sub>2</sub>



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О коттедже

Количество комнат: 8

Площадь дома: 350 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 19 сот.

Этажей в доме: 3

Для отдыха: баня или сауна, бассейн

Категория земель: садовое  
некоммерческое товарищество (СНТ)

Год постройки: 2018

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: центральная

Парковка: гараж

Транспортная доступность:  
асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 8 км

Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_350\\_m\\_na\\_uchastke\\_19\\_sot.\\_7777229876?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIOTk9yUmntY2Z2WXNqRHHIj9MwJBOD8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIOTk9yUmntY2Z2WXNqRHHIj9MwJBOD8AAAA)

## Объект аналог №3

### Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ,  
ДПК Приозёрный, 219

[Скрыть карту ^](#)



# 21 000 000 ₽

60 000 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 265 973 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 987 083-34-75

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте! [→](#)

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Сергей

Частное лицо

На Авито с 2023 года

[Документы проверены](#)

[Эковклад: -285 кг CO<sub>2</sub>](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

🏠 Дом 350 м² в элитном посёлке у озера! Баня, гараж, 19 соток – под вашу отделку.

Вы не хотите покупать чужой ремонт, который всё равно переделаете? Этот коттедж – идеальный выбор для тех, кто ценит качество, свободу и контроль. Все сделано надёжно и капитально – осталось только вложить душу.

➔ Что уже готово (и это главное!)

✓ Надёжный, проверенный конструктив

– Построен в 2018 году из кирпича с утеплением

– Фасад: декоративная кладка + штукатурка

– Межэтажные перекрытия – ж/б плиты

– Полы – стяжка, лестница установлена

– Евроокна по всему дому

– Инженерия выведена: газ, вода, канализация, электрика – всё в зонах подключения

– Внутренние стены подготовлены под отделку – никаких скрытых дефектов

Это не «недострой» – это чистый холст на прочной, проверенной основе.

Усадка прошла, трещин нет.

Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_350\\_m\\_na\\_uchastke\\_19\\_sot.\\_7777229876?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtnY2ZD WXNqRHhIIjI9MwJBOD8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtnY2ZD WXNqRHhIIjI9MwJBOD8AAAA)

## Объект аналог №3

### Планировка: 518 м<sup>2</sup> под вашу жизнь

- Цокольный этаж – техническое помещение, легко превратить в спортзал, кинотеатр, бильярдную или спа
  - 1 этаж – просторная гостиная, кухня, прихожая; можно добавить кабинет или гостевую спальню
  - 2 этаж – 3-4 спальни, 2 санузла, гардеробные, мастер-спальня с балконом
  - Мансарда – детские комнаты, творческая зона или гостевое пространство
- Высота потолков – 3 м. Свет, воздух, простор – всё для жизни без компромиссов.

### Готовые постройки – экономия до 3 млн ₽!

- Баня 112 м<sup>2</sup> из оцилиндрованного бревна: парная, комната отдыха, бассейн, большая терраса
- Гараж 44,5 м<sup>2</sup> на 2 авто с автоматическими воротами и готовой отделкой
- Летняя кухня 32 м<sup>2</sup> с зоной барбекю (можно застеклить)
- Котельная 27 м<sup>2</sup> с полным инженерным оснащением и системой автоматизации

### Участок и локация – премиум без компромиссов

- 19 соток, правильной прямоугольной формы
  - Уже выполнено выравнивание грунта
  - Металлическое ограждение с кирпичными столбами
- Посёлок «Приозерный» – закрытый, клубного типа, всего 25 км от Нижнего Новгорода
- Озеро с пляжем
  - Теннисный корт, хоккейная площадка, парк, детские площадки
  - Кафе, магазины, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, пропускная система

### Для кого этот дом?

- Семьи, которые хотят жить в экологичной среде, но с доступом к городу
- Владельцы с опытом строительства – вы оцените качество «коробки»
- Дизайнеры и архитекторы – здесь можно реализовать любой проект
- Инвесторы – локация дефицитная, спрос стабильно растёт

### Условия

- Свободная продажа
- Один взрослый собственник, никто не прописан, обременений нет
- Быстрый выход на сделку
- Цена: 21 000 000 ₽ (~60 000 ₽/м<sup>2</sup> – ниже рынка для такого уровня!)

### Звоните – и убедитесь сами!

Фото не передают масштаба и качества строительства.

Посёлок почти полностью застроен – такие предложения появляются раз в несколько лет.

Запишитесь на просмотр – и начните создавать дом, который будет по-настоящему вашим.

Агентов без реальных клиентов просим не беспокоить.

# 21 000 000 ₽

60 000 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 265 973 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 987 083-34-75

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с 2023 года

Документы проверены

Эковклад: -285 кг CO<sub>2</sub>



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_350\\_m\\_na\\_uchastke\\_19\\_sot.\\_7777229876?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtnY2ZD WXNqRhhIIjt9MwJBOD8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtnY2ZD WXNqRhhIIjt9MwJBOD8AAAA)

### Объект аналог №3

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
21 000 000 Р	6 300 000 Р 30%	20 лет
500 тыс.Р 100 млн.Р	10% 90%	5 10 15 20

### 3 предложения от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
<b>265 973 Р/мес.</b>	21,4%	409 189 Р

-0,5% за быстрый выход на сделку  
-0,3% для зарплатного клиента



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7777229876 · 29 октября в 19:09 · 412 просмотров (+18 сегодня)

Пожаловаться

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с 2023 года

Документы проверены

Эковклад: -285 кг CO<sub>2</sub>

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_350\\_m\\_na\\_uchastke\\_19\\_sot.\\_7777229876?cont\\_ext=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtnY2ZD WXNqRhhIIjt9MwJBOD8AAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_19_sot._7777229876?cont_ext=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIOTk9yUmtnY2ZD WXNqRhhIIjt9MwJBOD8AAAA)

## Объект аналог №4

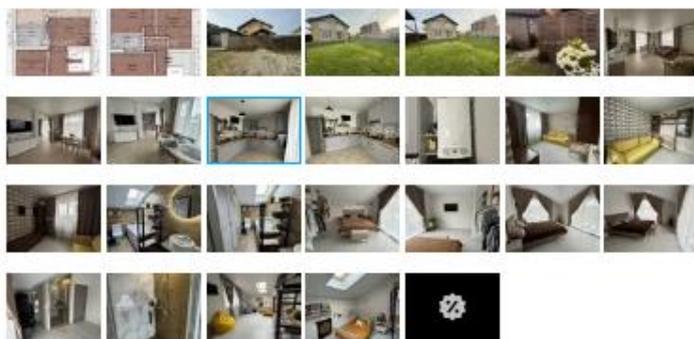
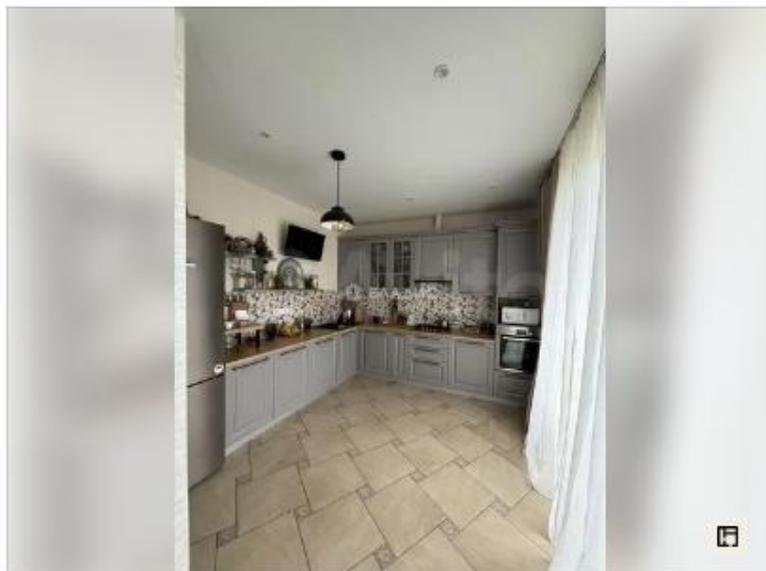
Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

# Дом 140,6 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



## 16 800 000 ₽

119 488 ₽ за м<sup>2</sup>

📖 История цены

В ипотеку от 212 778 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 906 366-28-33

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с 2017 года 🏆

Надёжный партнёр

Реказиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей

### О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 140.6 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 8 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное  
жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2015

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Водоснабжение: центральное

Транспортная доступность:  
асфальтированная дорога

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 7 км

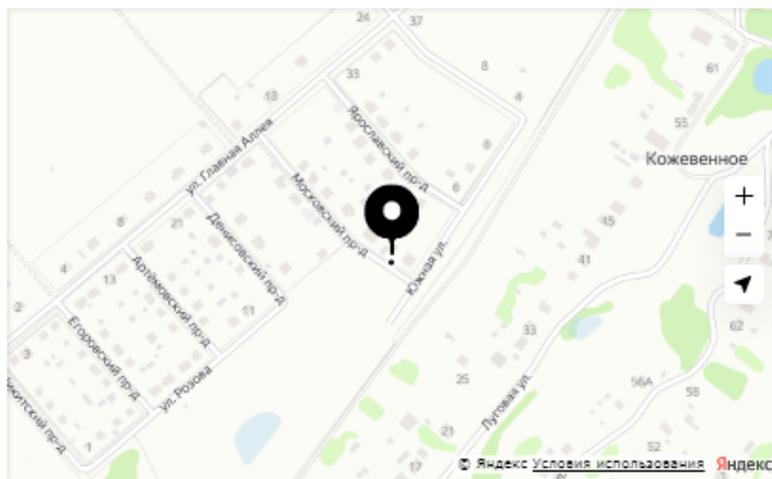
Источник информации:  
[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_1406\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot.\\_7686730388?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1406_m_na_uchastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

## Объект аналог №4

### Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д.  
Кожевенное, Московский пр., 1

[Скрыть карту ^](#)



# 16 800 000 ₽

119 488 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 212 778 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 906 366-28-33

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Владис**

Агентство

На Авито с 2017 года

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Сергей

### Описание

Код объекта: 1850641.

В продаже светлый и уютный дом 140 кв.м в Богородском районе, коттеджный посёлок «Владыкино», рядом с КП Приозерный 2.

20 км. от Н.Новгорода, в 10 минутах езды до Богородска.

Дом выполнен из красного кирпича. Ленточный фундамент. Утепленная отмостка. Гараж на две машины. Забор по периметру. Газ, свет, центральная вода, канализация.

Отопление выполнено на первом и втором этаже - теплые полы. На первом этаже установлены еще дополнительно радиаторы. Двухконтурный котел Vaxi управление с телефона. Высокоскоростной интернет (оптика). Преимущество такого светлого и уютного дома - это панорамные окна. В доме сделан качественный ремонт. Первый этаж: кухня-гостиная 33,5 кв.м., комната для гостей 12 кв.м. санузел 7.3 кв.м. большая прихожая 16.6 кв.м. с местом для хранения. Стильная кухня сделана была под заказ. Остается вместе с техникой. Посудомоечная машина 65см, духовой шкаф Bosch, газовая варочная панель Siemens. Установлена очистительная система для воды Аквафор. Пол плитка, обои, натяжной потолок. Санузел в плитке. На втором этаже предусмотрено три комнаты и большой санузел. Первая комната 16,7 кв.м с выходом на балкон и собственной душевой, вторая комната 16 кв.м., третья детская комната 15 кв.м. с мансардным окном. Пол ламинат (теплый пол), натяжной потолок, только поклеить обои. Межкомнатные двери на втором этаже в процессе установки. Лестница в процессе декоративной отделки. Материалы все закуплены. Мебель остается по договоренности.

Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_1406\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot.\\_7686730388?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1406_m_na_uchastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

### Объект аналог №4

комната для гостей 12 кв.м. санузел 7.3 кв.м. большая прихожая 16.6 кв.м. с местом для хранения. Стильная кухня сделана была под заказ. Остается вместе с техникой. Посудомоечная машина 65см, духовой шкаф Bosch, газовая варочная панель Siemens. Установлена очистительная система для воды Аквафор. Пол плитка, обои, натяжной потолок. Санузел в плитке. На втором этаже предусмотрено три комнаты и большой санузел. Первая комната 16,7кв.м с выходом на балкон и собственной душевой, вторая комната 16 кв.м., третья детская комната 15кв.м. с мансардным окном. Пол ламинат (теплый пол), натяжной потолок, только поклеить обои. Межкомнатные двери на втором этаже в процессе установки. Лестница в процессе декоративной отделки. Материалы все закуплены. Мебель остается по договоренности.

Участок 8 соток с детской площадкой. По участку разведен водопровод. Газон. Посадки: виноград, ежевика, малина, крыжовник, черная смородина, красная смородина. клубника, парник. Мангальная зона. Декоративные посадки: туя, барбарис, гортензия, сирень.

По периметру поселка высокий забор, камеры наблюдения и охрана на въезде. Асфальтированные дороги. На территории поселка есть детские площадки, церковь и конный клуб. Ходит школьный автобус, школа в д. Березовка. Рядом магазин Малинка. Автобус ходит каждый час. Рядом находятся леса и отличные озера для купания и рыбной ловли. Поселок обслуживается ТСЖ – своевременная качественная уборка от снега, охрана, уборка территории, покос травы, вывоз мусора. Оплата небольшая, при этом получаете целый спектр качественных услуг.

Один взрослый собственник. Звоните и приезжайте на просмотр.

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
16 800 000 ₽	5 040 000 ₽ 30%	20 лет
500 тыс.₽ — 100 млн.₽	10% — 90%	5 10 15 20

#### 3 предложения от банков

Платеж от	Ставка от	Доход от
<b>212 778 ₽/мес.</b>	21,4%	327 351 ₽

-0,5% за быстрый выход на сделку  
-0,3% для зарплатного клиента



Смотреть предложения  | Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7686730388 · 11 октября в 16:56 · 174 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться

**16 800 000 ₽**

119 488 ₽ за м²

 История цены

В ипотеку от 212 778 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 906 366-28-33

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте! 

А есть планировка? | Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с 2017 года 

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей

Источник информации:

[https://www.avito.ru/bogorodsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_1406\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot.\\_7686730388?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/bogorodsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1406_m_na_uchastke_8_sot._7686730388?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

## 19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

### Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов

- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	24	14	11	14	21
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	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. 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).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка 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).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных 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, Королёв, 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. Алушта, 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 километровой 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.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3944-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС<sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	<b>ДНП<sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, 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. Алушта, 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 километровой 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.

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3946-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

### **Скидки на масштаб, размер, общую площадь земельных участков**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{\text{п}}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

п– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,755	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,601	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на коммуникации земельных участков

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 (незасвоенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07

5	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	<b>1,08</b>
6	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,11	1,25	<b>1,17</b>
7	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,06	1,28	<b>1,15</b>

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.

Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, 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 равна затратам на подключение (плате за подключение).

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. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3947-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, 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)			<b>1,00</b>
2	Земельный участок с <b>ветхими зданиями, строениями или сооружениями</b> , подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	<b>0,90</b>

Примечание:

\* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

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.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelykh-uchastkov/3956-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на благоустройство участка

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			<b>1,00</b>
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	<b>1,14</b>
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	<b>1,09</b>
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	<b>1,18</b>
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,14	1,36	<b>1,24</b>
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	<b>1,09</b>
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	<b>1,02</b>

## Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3955-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	0,89	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,33	1,17

**Примечания:**

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

\*\*\* - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано.

Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

**Пояснение:**

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda>

## Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки<sup>1</sup> продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов, дач<sup>2</sup>, садовых домов и гаражей (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>3</sup>	По регионам <sup>4</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	<b>Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка</b> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	4	15	7	6	7	10
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	5	14	8	6	8	12
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	8	24	12	10	12	18
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	17	37	24	19	24	36
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	3	8	5	4	5	7
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	3	10	6	5	6	9
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	10	23	15	12	15	22
8	<b>Садовый</b> участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	3	12	7	6	7	10
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	14	7	6	7	10

Примечания:

1. 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).

2. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

4. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных 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, Королёв, 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. Алушта, 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 километровой 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.

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3910-sroki-likvidnosti-ekspozitsii-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных<sup>1</sup>, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statirel, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,86	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>более 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	0,74	0,91	0,84	0,86	0,85	0,81
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>от 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,91
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,93	0,89	0,90	0,89	0,86

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,

- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных 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, Королёв, 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. Алушта, 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 километровой 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.

*Источник информации:* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3917-skidki-na-torg-torgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2025-goda>

### **Скидки на общую площадь индивидуального дома**

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

Исследование рынка индивидуальных домов выявило различия удельной стоимости домов в зависимости от состава, капитальности и конструктивных особенностей помещений дома.

#### **Соотношения удельной стоимости помещений в составе дома в зависимости от их капитальности и конструкции**

определены путем сравнения пар аналогичных (по классу качества, местоположению и состоянию) домов, отличающихся наличием вспомогательных помещений и строений в составе дома и на земельном участке под домом:

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

### **на Капитальность зданий и строений**

Соотношения удельной стоимости строений и помещений в составе дома в зависимости от их капитальности и конструкции

№	Группа	Характеристика строений и помещений *	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Капитальные учтенные	помещения в составе индивидуального дома или отдельно стоящие капитальные отапливаемые здания, аналогичные дому по конструкции и отделке, общей площадью, отраженной в правоудостоверяющих документах: жилые комнаты (спальные, гостиные, кабинеты, игровые и пр.), а также другие помещения (столовая, кухня, прихожая, гардеробная, санузлы и ванные комнаты, коридоры, отапливаемые помещения подвала и мансарды), учтенные в общей площади дома согласно планам БТИ			<b>1,00</b>
2	Капитальные неучтенные	помещения в доме (жилые и нежилые, подвальные или цокольные), а также отдельностоящие на этом же земельном участке капитальные неотапливаемые или частично (временно) отапливаемые здания и строения, принадлежащие собственнику дома и земельного участка, площадь которых не отражена в правоудостоверяющих документах: кладовка, мастерская, баня, каменный гараж, КПП, бассейн, закрытая веранда и другие подобные помещения и капитальные строения	0,29	0,63	<b>0,45</b>
3	Остальные неучтенные	не включенные в п.1 и п. 2 быстровозводимые строения и помещения: сараи, склады, навесы для автомашин, теплицы, беседки, помещения барбекю, помещения для зимнего содержания животных и прочие (в данную группу не входят быстроизнашиваемые и переносные строения без фундаментов)	0,04	0,10	<b>0,07</b>

Примечания:

\* - по сложившейся рыночной практике:

1. в общей стоимости улучшений могут быть учтены имеющиеся в доме или на участке вполне качественные помещения и строения, не отраженные в регистрационных документах, с учетом их площадей, приведенных к уровню рыночной цены капитального отапливаемого здания с указанными коэффициентами пересчета.

Например: общая площадь дома по свидетельству о гос.регистрации –  $S_1$ , площадь неотраженного в регистрационных документах капитального гаража –  $S_2$ , площадь теплицы  $S_3$ . Стоимость улучшений рассчитывается исходя из общей приведенной площади:

$$S_1 * K_1 + S_2 * K_2 + S_3 * K_3$$

2. в цене рыночных предложений, следовательно, и в расчете стоимости, не учитываются строения и помещения 2 и 3 группы таблицы, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии (ветхие) или морально устаревшие;

3. техническое состояние (по уровню физического износа) строений и помещений 2 и 3 группы учитывается, как соответствующее техническому состоянию дома. В случае выявления объектов, значительно отличающихся по техническому состоянию от состояния дома, к этим объектам применяются корректировки на износ (см. корректировку на износ);

4. стоимость «излишних улучшений» домовладения (нетипичных для рынка строений и помещений или имеющих отделку, нетипичную для этого сегмента рынка) нивелируется (сглаживается, снижается) в процессе торга и в расчете общей стоимости домовладения не учитывается, либо это влияние незначительно. В противном случае, если собственник настаивает на учёте стоимости «излишних улучшений», то общая цена предложения увеличивается, круг потенциальных покупателей значительно сужается и объект становится низколиквидным, поскольку не соответствует типичным рыночным условиям. Поэтому в рыночной практике «излишние улучшения» при продаже используются в рекламных целях, как бонус.

После приведения всех площадей помещений и строений сравниваемых домовладений к площади капитальных отапливаемых помещений (т.е. к площади, указанной в п/у документах) можно сравнивать цены аналогичных домовладений, отличающихся общей площадью.

### Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,612$ ) выявило коэффициент торможения  $p = -0,14$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektyrovki-zhilykh-danzij-i-pomeshchenij/367-korrektyrovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3913-na-obshchuyu-ploshchad-i-kapitalnost-individualnogo-doma-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без карнизов и водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренные; покрытые шлифованным пагонажем (вагонка, фальцовка, блокхаус), покрашенные фасадной краской	1,03	1,07	1,05
3	Высококачественные фасады и покрытия	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.)	1,07	1,15	1,11

		На внутреннюю отделку помещений и оборудование			
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки	0,76	0,82	<b>0,78</b>
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,09	<b>1,05</b>
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,10	1,21	<b>1,13</b>

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3911-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			<b>1,00</b>
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	<b>0,95</b>

3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,63	0,91	<b>0,81</b>
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,46	0,66	<b>0,56</b>
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,44	<b>0,18</b>

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3919-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	<b>1,02</b>
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	<b>1,02</b>

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3909-na-mebel-i-bytovuyu-tekhniku-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на Материал стен, конструкцию индивидуального дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
3	Облегченные каменные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,98	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,63	0,87	0,72
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,58	0,79	0,64

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3918-na-material-sten-konstruktsiyu-doma-na-01-10-2025-goda>

### Скидки на коммуникации индивидуального дома

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	<b>0,98</b>
2	Электроснабжение до 15 квт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,90	0,97	<b>0,94</b>
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,87	0,95	<b>0,93</b>
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,79	0,91	<b>0,87</b>
5	Твёрдотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	<b>0,94</b>
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	<b>0,92</b>
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	<b>0,98</b>
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,93	<b>0,90</b>

Примечания:

1. Указаны наиболее распространенные и типичные для рынка недвижимости варианты коммуникаций и обеспечения источниками энергии жилых домов. Другие виды коммуникаций и источников энергии: печное дровяное отопление, котлы на жидком топливе, солнечные коллекторы, тепловые насосы и прочие виды - не указаны в таблице корректировок, так как рыночные затраты на их строительство, монтаж оборудования (с учетом износа) и эксплуатацию (с учетом расходных материалов и топлива) требуют индивидуального расчёта.
2. В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации запланированы на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по ограниченному государством тарифам.  
В этом случае корректировка на эти виды коммуникаций должна быть рассчитана индивидуально и учитывать рыночную стоимость внутренних коммуникаций (по участку и по дому) и размер регулируемой (или фиксированной, незначительной) оплаты подсоединения и оформления документов по этому виду коммуникаций.
3. Указанные корректировки рассчитаны исходя из типичной для данной зоны (территории) мощности коммуникаций. Если мощность не типична для данной зоны, то требуется их индивидуальная рыночная оценка с учетом фактической мощности и состояния.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3912-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-10-2025-goda>

### Корректировка на износ недвижимости

Таблица 5

#### Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект, отсутствуют видимые повреждения. Выполняются все требования проектной документации и действующих норм	0–15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15–35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35–60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60–80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80–100

Источник информации:  
[https://elar.ufu.ru/bitstream/10995/29218/1/978%E2%80%93935%E2%80%93321%E2%80%931900%E2%80%93939\\_2011.pdf?ysclid=m65fdmt7vh719231902](https://elar.ufu.ru/bitstream/10995/29218/1/978%E2%80%93935%E2%80%93321%E2%80%931900%E2%80%93939_2011.pdf?ysclid=m65fdmt7vh719231902)

## Показатели стоимостных коэффициентов ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН  
ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ  
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с  
01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

77

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы  
В случае возможности точно определить местонахождение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «\*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	крупных стеновых теплого и сплошного блоков	кирпича, керамиче- ские блоки	железобетона		панелей "сандвич"	стекла, светопро- зрачного материала	панелей "сандвич"	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в каркас- ных системах		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесина и др. конструк- тивные материалы		
Класс конструктивных систем											
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7		
<b>Центральный федеральный округ</b>											
Белгородская область	1,015	0,882	0,877	1,068	0,909	0,983	0,932	0,970	1,013	1,024	
Брянская область	0,920	0,867	0,769	0,936	0,838	0,889	0,881	0,934	0,916	0,882	
Владимирская область	1,054	0,978	0,881	1,005	0,923	0,978	0,956	0,991	0,952	1,076	
Воронежская область	0,997	0,930	0,903	1,028	0,964	0,983	0,992	1,029	1,032	1,034	
с. Москва	1,311	1,282	1,349	1,152	1,284	1,324	1,317	1,288	1,389	1,388	
Московская область	1,243	1,227	1,198	1,291	1,223	1,229	1,232	1,243	1,240	1,249	
Ивановская область	1,124	0,968	0,826	1,064	0,950	0,971	0,959	1,013	1,029	1,038	
Калужская область	1,072	0,953	0,980	0,944	0,983	1,017	1,001	1,041	1,056	1,064	
Костромская область	0,900	0,783	0,748	0,837	0,811	0,852	0,852	0,905	0,865	0,876	
Курская область	1,020	0,954	0,932	0,921	0,954	0,997	1,060	1,023	1,014	1,075	
Липецкая область	0,976	0,911	0,853	0,941	0,888	0,923	0,927	0,982	0,956	0,980	
Орловская область	0,929	0,910	0,806	0,969	0,870	0,924	0,908	0,955	0,936	0,929	
Рязанская область	0,970	0,845	0,824	0,981	0,878	0,916	0,915	0,970	0,941	0,929	
Смоленская область	0,895	0,804	0,770	0,926	0,853	0,875	0,888	0,920	0,921	0,917	
Тамбовская область	0,977	0,870	0,824	0,990	0,864	0,898	0,906	0,942	0,956	0,958	
Тверская область	1,000	0,929	0,942	0,957	0,965	1,002	1,002	1,044	1,050	1,005	
Тульская область	1,083	0,940	0,950	1,092	0,969	1,001	0,999	1,039	1,025	1,044	
Ярославская область	1,088	0,937	0,914	0,971	0,949	0,985	0,977	1,008	0,968	1,047	
<b>Северо-Западный федеральный округ</b>											
Архангельская область	1,000	1,105	1,059	1,078	1,165	1,107	1,186	1,169	1,098	1,115	

Строительно-монтажные работы

### ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2023-2026 гг. (с учетом НДС)

Строительно-монтажные работы	месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Строительно-монтажные работы	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,821
	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	164,055	-2,868	155,979	-8,545
	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	166,667	1,593	159,928	2,532
	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	169,322	1,593	163,976	2,532
	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	172,018	1,593	168,128	2,532
	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	174,758	1,593	172,384	2,532
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	177,541	1,593	176,748	2,532	
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	180,368	1,593	181,222	2,532	
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	183,241	1,593	185,810	2,532	
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	186,159	1,593	190,513	2,532	
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	189,124	1,593	195,336	2,532	
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	192,135	1,593	200,281	2,532	
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	195,195	1,593	205,351	2,532	
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415						

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН **99**

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)**

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.21г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.21г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.21г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.21г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,566	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	178,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	183,529	3,018	166,285	-0,947
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	188,436	2,674	170,614	2,603
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	193,508	2,692	175,055	2,603
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	198,750	2,708	179,612	2,603
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	204,156	2,720	184,288	2,603
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	209,730	2,730	189,086	2,603
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	215,470	2,737	194,008	2,603
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	221,376	2,741	199,059	2,603
Июнь 21	133,502	2,857	111,821	0,303	Июнь 26	227,450	2,743	204,241	2,603
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,695	Сентябрь 26	233,889	2,743	209,558	2,603
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	240,096	2,741	215,014	2,603
					Март 27	248,669	2,738	220,611	2,603

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН **69**

**2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ**  
**2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ**  
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>2 кв. 2023</b>	<b>0,9154</b>	<b>0,9115</b>	<b>0,9136</b>	<b>0,9174</b>	<b>0,9140</b>	<b>0,9196</b>	<b>0,9149</b>
Апрель 2023	0,9145	0,9106	0,9128	0,9165	0,9134	0,9167	0,9140
Май 2023	0,9154	0,9115	0,9136	0,9174	0,9140	0,9196	0,9149
Июнь 2023	0,9163	0,9124	0,9144	0,9184	0,9147	0,9204	0,9159
<b>3 кв. 2023</b>	<b>0,9440</b>	<b>0,9401</b>	<b>0,9422</b>	<b>0,9462</b>	<b>0,9424</b>	<b>0,9483</b>	<b>0,9436</b>
Июль 2023	0,9300	0,9261	0,9282	0,9321	0,9264	0,9342	0,9296
Август 2023	0,9440	0,9400	0,9421	0,9461	0,9423	0,9482	0,9435
Сентябрь 2023	0,9581	0,9541	0,9562	0,9603	0,9565	0,9624	0,9577
<b>4 кв. 2023</b>	<b>0,9868</b>	<b>0,9851</b>	<b>0,9846</b>	<b>0,9871</b>	<b>0,9865</b>	<b>0,9870</b>	<b>0,9856</b>
Октябрь 2023	0,9732	0,9699	0,9690	0,9735	0,9720	0,9738	0,9706
Ноябрь 2023	0,9872	0,9854	0,9849	0,9877	0,9875	0,9871	0,9852
<b>Декабрь 2023</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
<b>1 кв. 2024</b>	<b>1,0061</b>	<b>1,0076</b>	<b>1,0063</b>	<b>1,0052</b>	<b>1,0050</b>	<b>1,0065</b>	<b>1,0058</b>
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
<b>2 кв. 2024 Прогноз</b>	<b>1,0189</b>	<b>1,0215</b>	<b>1,0203</b>	<b>1,0165</b>	<b>1,0165</b>	<b>1,0197</b>	<b>1,0163</b>
Апрель 2024	1,0151	1,0171	1,0162	1,0132	1,0132	1,0157	1,0130
Май 2024	1,0189	1,0215	1,0203	1,0165	1,0165	1,0197	1,0163
Июнь 2024	1,0227	1,0258	1,0244	1,0198	1,0198	1,0237	1,0196

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 120, июль 2022 г.; выпуск №125, октябрь 2023 г.; выпуск №127, июль 2024 г.

### Показатели аналогов

ГАРАЖ отдельностоящий		Этажность: 1			КС-1
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Количество машино - мест: 3					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
<a href="#">ruБ3.02.003.0064</a>			*De Luxe	РУБ. на 1 м2	23 653
<a href="#">ruБ3.02.003.0065</a>			*Premium	РУБ. на 1 м2	19 791
<a href="#">ruБ3.02.003.0066</a>			*Standard	РУБ. на 1 м2	16 895
<a href="#">ruБ3.02.003.0067</a>			*Econom	РУБ. на 1 м2	16 895

БАНЯ		Этажность: 1			КС-7													
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутый ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ - Окна - двойные переплеты створные / глухие / масляная окраска. Двери - простые в наконечник / окраска ПОЛЫ - Деревянные		<b>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА</b> - Штукатурка / окраска известковая <b>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ</b> - Печи нештукатуренные типа «каменка» <b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ</b> - Водоснабжение колодезное <b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ</b> - Открытая проводка проводом на роликах <b>ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ</b> - Окраска стен масляной краской по дереву																
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
<a href="#">ruБ3.02.001.0002</a>	Стены НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Рубленые из бревен диаметром до 200 мм	до 100	Econom	РУБ. на 1 м3	10 658													
<a href="#">ruБ3.02.001.0003</a>	Стены НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Рубленые из пластин толщиной 130 мм	до 100	Econom	РУБ. на 1 м3	9 018													
<a href="#">ruБ3.02.001.0004</a>	Стены НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Каркасно - запыльные	до 100	Econom	РУБ. на 1 м3	7 925													
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНУЗЛАВЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ООО-ВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОКОВЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
<a href="#">ruБ3.02.001.0002</a>	1492,0 14,00%		3517,6 33,00%	106,6 1,00%	959,2 9,00%	1278,9 12,00%		532,9 5,00%	1278,9 12,00%	639,4 6,00%		639,4 6,00%		213,1 2,00%			10658,0 100,00%	
<a href="#">ruБ3.02.001.0003</a>	1352,67 15,00%		2885,96 32,00%	90,16 1,00%	721,42 8,00%	1082,14 12,00%		541,06 6,00%	1082,14 12,00%	631,23 7,00%		541,06 6,00%		90,16 1,00%			9018,00 100,00%	
<a href="#">ruБ3.02.001.0004</a>	1584,95 20,00%		2377,73 30,00%	79,24 1,00%	554,73 7,00%	1030,22 13,00%		316,98 4,00%	950,96 12,00%	396,22 6,00%		554,73 7,00%		79,24 1,00%			7925,00 100,00%	

Источник информации: «КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Благоустройство территорий. Для условий строительства в Московской области, Россия 2020 г.»

### Корректировка на Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)



- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,11	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,12	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,13	0,05
4	Складские помещения и здания	0,04	0,13	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,13	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,05	0,11	0,07

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3936-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

## 20. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

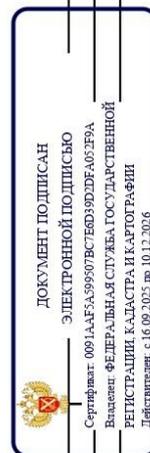


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.10.2025, поступившего на рассмотрение 15.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191952062			
Кадастровый номер:	52:24:0021004:487		
Номер кадастрового квартала:	52:24:0021004		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет; Условный номер 52-52-05/046/2012-371		
Местоположение:	Нижегородская обл, р-н Богородский, данный кооператив "Приозерный", уч.118		
Площадь:	121		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2008		
Кадастровая стоимость, руб.:	515332,95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:24:0021004:168		
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

ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2, раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2, раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 2, раздела 1	Всего листов выписки: 8
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191952062	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:487	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
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 помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Ведерников Николай Андреевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя "ГАЗПРОМБАНК" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7744001497

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AA4F3A995807E5E0D39D2FA03E9A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 2 Лист 3

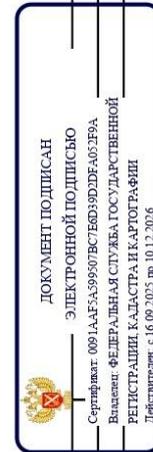
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
1.5.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191952062		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		52:24:0021004:487	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ларкина Мария Владимировна, 11.08.1979, гор. Горький, Российская Федерация, СНИЛС 026-115-287 17 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 13 №123809, выдан 10.09.2013, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода
	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 52:24:0021004:487-52/124/2019-2 19.07.2019 12:14:07
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		Запрещение регистрации
	Дата государственной регистрации:		22.09.2025 09:08:05
	номер государственной регистрации:		52:24:0021004:487-52/162/2025-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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 судебного пристава-исполнителя, № 213370215/5213 (76086/25/52013-ИП), выдан 19.09.2025, Отдел судебных приставов г.Богородска и Богородского района
	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: 0091AAFAF3A959507B5CB39D9DFEA03E8A	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2028	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

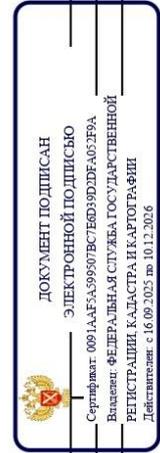
Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 8
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191952062	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:487	
4.2	<p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 24.07.2025 11:53:35</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:487-52/162/2025-16</p> <p>срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя, № 3515078/52/14 (19384/25/52014-ИП), выдан 23.07.2025. Большеобластное районное отделение судебных приставов</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 12.07.2023 17:39:45</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:487-52/150/2023-11</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p>



Лист 5

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
1.5.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191952062			
Кадастровый номер: 52:24:0021004:487			
	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 судебного пристава-исполнителя ОСП г.Богородска и Богородского района, № 164066375/5213 (72804/22/52013-ИП), выдан 11.07.2023, ОСП г.Богородска и Богородского района	
	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 складной или электронной складной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.03.2023 15:10:44	
	номер государственной регистрации:	52:24:0021004:487-52/141/2023-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не определен	
	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 (pdf), № 156281742/5213, 72804/22/52013-ИП от 2022-10-13, выдан 10.03.2023, ОСП г.Богородска и Богородского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 4 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191952062	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:487	
4.5	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 19.07.2019 12:17:52</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:487-52/124/2019-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.07.2019 по 24.06.2039</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "Газпромбанк" (Акционерное общество), ИНН: 7744001497, ОГРН: 1027700167110</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 12.07.2019</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: не зарегистрировано</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAFGA39950705E0B39D2FA03E9A  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Лист 7

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
1.5.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191952062	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:487	
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
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: 0091A4F5A399507B5CB39D2FA032FA Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2028	
ИННИЦИАЛЫ, 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 листов выписки: 8	
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191952062	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:487	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:700	
Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F3A99507E57E0D39D2FA03E9A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИННИЦИАЛЫ, 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 15.10.2025, поступившего на рассмотрение 15.10.2025, 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: 8
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951887			
Кадастровый номер:	52:24:0021004:476		
Номер кадастрового квартала:	52:24:0021004		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет. Условный номер 52-52-05/046/2012-372		
Местоположение:	Нижегородская обл, р-н Богородский, дачный кооператив "Приозерный", уч 118		
Площадь:	56,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	баня		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2008		
Кадастровая стоимость, руб.:	436328,27		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:24:0021004:168		
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		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A399507E5CB39D2FA03E8A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2023 по 10.12.2028	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ _____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2, раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951887	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:476	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
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 помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Ведерников Николай Андреевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя "ГАЗПРОМБАНК" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7744001497

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AA4F3A995807E5E0D39D2FA0328A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 2 Лист 3

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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
1.5.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951887			
Кадастровый номер: 52:24:0021004:476			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ларкина Мария Владимировна, 11.08.1979, гор. Горький, Российская Федерация, СНИЛС 026-115-287 17 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 13 №123809, выдан 10.09.2013, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода
	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 52:24:0021004:476-52/124/2019-2 19.07.2019 12:09:00
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:	22.09.2025 09:08:05
		номер государственной регистрации:	52:24:0021004:476-52/162/2025-17
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 судебного пристава-исполнителя, № 213370215/5213 (76086/25/52013-ИП), выдан 19.09.2025, Отдел судебных приставов г.Богородска и Богородского района
		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

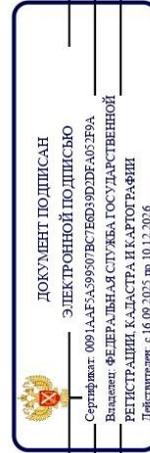

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 0091A4F3A399507E5CB39D2FA03E8A  
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 16.09.2023 по 10.12.2028

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 8
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951887	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:476	
4.2	<p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 24.07.2025 11:53:35</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:476-52/162/2025-16</p> <p>срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя, № 35150787/5214 (19384/25/52014-ИП), выдан 23.07.2025. Большеобластное районное отделение судебных приставов</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 12.07.2023 17:39:45</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:476-52/150/2023-11</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p>





Лист 6

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 4 раздела 2	Всего разделов: 3
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951887	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 52:24:0021004:476	
4.5	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 19.07.2019 12:12:11</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:476-52/124/2019-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.07.2019 по 24.06.2039</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "Газпромбанк" (Акционерное общество), ИНН: 7744001497, ОГРН: 1027700167110</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 12.07.2019</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: не зарегистрировано</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
5	Договоры участия в долевом строительстве;
6	Заявленные в судебном порядке права требования;
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица


  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 7

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2		Всего листов раздела 2: 5	
1.5.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951887		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		52:24:0021004:476	
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	
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: 0091A4F5A399507BCE6B39D2FA03EFA	
		Выдawan: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2028	
		ИННИЦИАЛЫ, 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 листов выписки: 8	
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951887	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:476	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:700	
Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F3A99507E57E0D39D2FA03E9A	
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
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 15.10.2025, поступившего на рассмотрение 15.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951671			
Кадастровый номер:	52:24:0021004:352		
Номер кадастрового квартала:	52:24:0021004		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 14352; Инвентарный номер 22:207:900:000125570; Условный номер 52-52-02/037/2005-183		
Местоположение:	Нижегородская область, р-н Богородский, ДПК "Гринозерный", д 118		
Площадь:	389,5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2825479,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:24:0021004:168		
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		

Раздел 1 Лист 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2, раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2, раздела 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951671	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:352	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере: дата завершения кадастровых работ: 21.07.2005 данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости: Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости. 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки: Ведерников Николай Андреевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя "ТАЗПРОМБАНК" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7744001497	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 0091AA4F3A995807E5E0D39D2FA03E9A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	
<p>ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	

Раздел 2 Лист 3

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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
1.5.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951671			
Кадастровый номер: 52:24:0021004:352			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ларкина Мария Владимировна, 11.08.1979, гор. Горький, Российская Федерация, СНИЛС 026-115-287 17 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 13 №123809, выдан 10.09.2013, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода
	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 52:24:0021004:352-52/124/2019-2 19.07.2019 11:59:29
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:	22.09.2025 09:08:05
		номер государственной регистрации:	52:24:0021004:352-52/162/2025-17
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 судебного пристава-исполнителя. № 213370215/5213 (76086/25/52013-ИП), выдан 19.09.2025, Отдел судебных приставов г.Богородска и Богородского района
		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

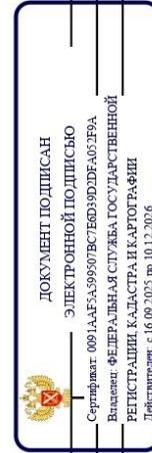
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F3A399507B5CB39D2FA032FA  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2022 по 10.12.2028

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

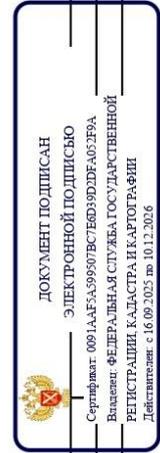
Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 8
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951671	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:352	
4.2	<p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 24.07.2025 11:53:35</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:352-52/162/2025-16</p> <p>срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя, № 35150787/5214 (19384/25/52014-ИП), выдан 23.07.2025. Большеоблщинское районное отделение судебных приставов</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 12.07.2023 17:39:45</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:352-52/150/2023-11</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p>



Лист 5

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
1.5.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951671			
Кадастровый номер: 52:24:0021004:3.52			
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП г.Богородска и Богородского района, № 164066375/5213 (72804/22/52013-ИП), выдан 11.07.2023, ОСП г.Богородска и Богородского района	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.03.2023 15:10:44	
	номер государственной регистрации:	52:24:0021004:3.52-52/141/2023-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не определен	
	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 (pdf), № 156281742/5213, 72804/22/52013-ИП от 2022-10-13, выдан 10.03.2023, ОСП г.Богородска и Богородского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

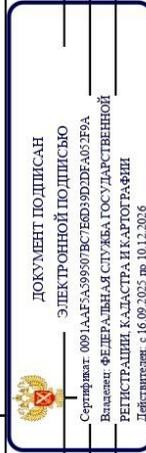


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела: 5
Лист № 4 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 4 раздела 2	Всего листов выписки: 8
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951671	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:352	
4.5	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 19.07.2019 12:02:24</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:352-52/124/2019-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.07.2019 с 19.07.2019 по 24.06.2039.</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "Газпромбанк" (Акционерное общество), ИНН: 7744001497, ОГРН: 1027700167110</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 12.07.2019</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: не зарегистрировано</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
5	Договоры участия в долевом строительстве;
6	Заявленные в судебном порядке права требования;
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
1.5.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951671			
Кадастровый номер: 52:24:0021004:3:52			
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	
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: 0091A4AF5A399507B576B39DF6A03EFA
	Выдawan: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
	РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2028
	ИННИЦИАЛЫ, 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 листов выписки: 8	
15.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191951671	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:352	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:700	
Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F3A99507E57E0D39D2FA03E9A	
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
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 25.06.2025, поступившего на рассмотрение 25.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

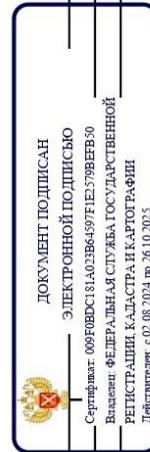
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 11
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-129227786		
Кадастровый номер:	52:24:0021004:168	
Номер кадастрового квартала:	52:24:0021004	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2003	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Росийская Федерация, Нижегородская область, Богородский муниципальный район, сельское поселение Дудневский сельсовет, территория ДПК Приозерный, земельный участок 118	
Площадь:	2523	
Кадастровая стоимость, руб.:	445361.8	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:24:0021004:352, 52:24:0021004:476, 52:24:0021004:487	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	



Лист 2

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 11		
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-129227786		
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 52:00-6.1083 от 28.10.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии п. 4 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.11.2021, номер решения: 878-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иторной зоны:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		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



Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Лист № 3 раздела 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 11	
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-129227786	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168	
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, ранее утченные"
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 16.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино)" от 24.11.2021 № 878-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Ведерников Николай Андреевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя "ГАЗПРОМБАНК" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7744001497

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579E6F50  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

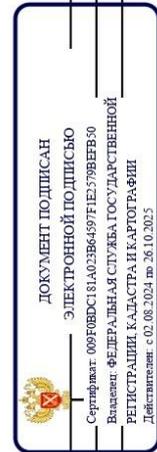
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Вид объекта недвижимости	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 11	
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-129227786	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168	
1	<p>1.1 Правообладатель (правообладатели): Ларкина Мария Владимировна, 11.08.1979, гор. Горький, Российская Федерация, СНИЛС 026-115-287 17 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 13 №123809, выдан 10.09.2013, Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском районе гор. Нижнего Новгорода</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Собственность 52:24:0021004:168-52/124/2019-2 19.07.2019 12:20:10</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 Вид: 12.07.2023 17:39:45 дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: 52:24:0021004:168-52/150/2023-11 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 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</p> <p>Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП г.Богородска и Богородского района, № 164066375/5213 (72804/22/52013-ИП), выдан 11.07.2023, ОСП г.Богородска и Богородского района данные отсутствуют</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 009F0BDC18A023864597F1E1579BEF50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	

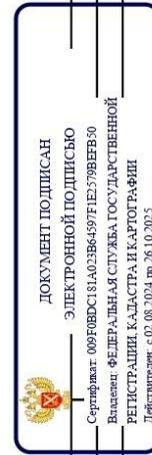
Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 11	
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-129227786	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168	
4.2	<p>Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 14.03.2023 15:10:44</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:168-52/141/2023-10</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 156281742/5213, 72804/22/52013-ИП от 2022-10-13, выдан 10.03.2023, ОСП г.Богородска и Богородского района</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>Ипотека в силу закона</p> <p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 19.07.2019 12:21:25</p> <p>номер государственной регистрации: 52:24:0021004:168-52/124/2019-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.07.2019 с 19.07.2019 24.06.2039</p>



Лист 6

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 11	
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-129227786	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	"Газпромбанк" (Акционерное общество), ИНН: 7744001497, ОГРН: 1027700167110
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.07.2019
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:	
ведение 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 возращении 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

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-129227786			
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168			
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	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	
	Сертификат: 009F0BFC181A023B64597F1E2579BEF50
	Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025
	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

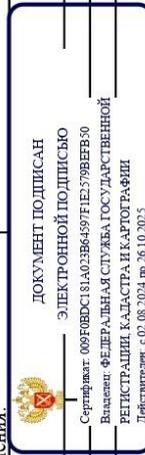
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 11		
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-12922786		
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700

Условные обозначения:



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3.1 Лист 9

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: 6
Всего листов раздела 3.1: 1	Всего листов выписки: 11
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-12922786	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168	

Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки начальной ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	5	6	7	8
1	1.1.1	150°12.4'	49.71	данные отсутствуют	52:24:0021004:49(1)	адрес отсутствует
2	1.1.1			данные отсутствуют	52:24:0021002:18(1)	адрес отсутствует
3	1.1.2	240°33.2'	50.89	данные отсутствуют	52:24:0021004:559(3)	адрес отсутствует
4	1.1.3	330°10.6'	49.43	данные отсутствуют	52:24:0021004:47(1)	Нижегородская область, Богородский район
5	1.1.4	60°14.0'	50.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B6C181A023B64597F1E2579BEF50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

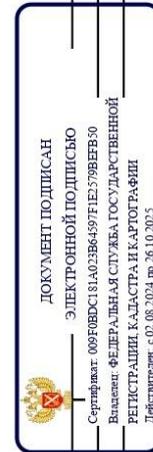
Раздел 3.2 Лист 10

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: 6	
Всего листов выписки: 11	
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-129227786	
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	510977.28	2191537.46	0.1
2	510934.14	2191562.16	0.1
3	510909.12	2191517.84	0.1
4	510952	2191493.26	0.1
1	510977.28	2191537.46	0.1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 4.1 Лист 11

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: 6	Всего листов выписки: 11
25.06.2025г. № КУВИ-001/2025-12922786			
Кадастровый номер: 52:24:0021004:168			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	3	Содержание ограничения или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
2	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино)" от 24.11.2021 № 878-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии п. 4 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 52:00-6.1083; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино); Тип зоны: Охранная зона транспорта

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579E6F50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ