

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинг-Спектр»

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001
Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4

Утверждаю
Директор ООО «Консалтинг-Спектр»
_____ / Стенякина О. А./
16.10.2026 г.

Отчет № 591 от 16 октября 2026 года об оценке рыночной стоимости права собственности

- здания Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер объекта: 52:25:0010806:141, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А,

- земельного участка общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон», местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова.

Дата оценки: *16октября* 2026 г.

Заказчик: ООО «Мегаполис»
Исполнитель: ООО «Консалтинг-Спектр»
Оценщик: Сидорова О.В.

г. Н. Новгород
2026 год

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 5

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ 6

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА 11

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -I, ФСО-II, ФСО-III, ФСО-IV, ФСО-V 12

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

11.1 Местоположение объекта оценки 12

11.2 Основные характеристики объекта оценки 14

12 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 16

13 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗДАНИЕ 16

14 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 17

14.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости 19

14.2 Обзор общеэкономической ситуации в регионе 20

14.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 25

14.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений. 29

14.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 32

14.6 Срок ликвидности 34

15 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 36

Обоснование выбора подходов к оценке 37

16 Расчет рыночной стоимости объекта оценки. 40

16.1 Расчет рыночной стоимости права собственности сравнительным подходом. 43

16.2 Расчет рыночной стоимости права аренды сравнительным подходом. 50

16.3 Расчет рыночной стоимости права собственности доходным подходом. 60

16.4 Расчет размера права собственности земельного участка сравнительным подходом. 60

17 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 63

18 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ. 64

19. ПРИЛОЖЕНИЕ 1- «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ» 65

19. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ» 69

20. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И ФОТОФИКСАЦИИ» 70

21. ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА» 72

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Общая информация об объекте оценки:

№ п/п	Объект оценки	Адрес (местонахождение) объекта	Кадастровый номер	Год ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.
1	здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	52:25:0010806:141	2007г.	Нет данных.
2	земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова	52:25:0010807:21	-	Нет данных.

Присутствующие сервитуты (обременения):	№ п/п	Объект оценки	Адрес (местонахождение)объекта	Ограничения и обременения	Правообладатель
	1	здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	Запрещение регистрации	Общество с ограниченной ответственностью « Мегаполис»
	2	земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова	Запрещение регистрации	Общество с ограниченной ответственностью « Мегаполис»
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор № 37-О от 05.10.2026г.				
Дата оценки	16 октября 2026г.				

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости права собственности

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1	Не применялся	96 442 800	Не применялся	96 442 800	79 051 475.41
2	земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»	Не применялся	19 133 544	Не применялся	19 133 544 [1]	

Специалист-оценщик /_____/ **Сидорова О.В.**

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» /_____/ **Стенякина О.А.**

[1] В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Объект оценки</th><th>Адрес (местонахождение) объекта</th><th>Кадастровый номер</th><th>Год ввода в эксплуатацию</th><th>Балансовая стоимость, руб.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1</td><td>Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А</td><td>52:25:0010806:141</td><td>2007г.</td><td>Нет данных.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»</td><td>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова</td><td>52:25:0010807:21</td><td>-</td><td>Нет данных.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Существующие имущественные права на объект оценки:</td><td>Право собственности.</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</td><td>Право собственности с учетом НДС, без учета НДС.
Запрещение регистрации</td></tr>
<tr><td>Обладатель оцениваемых прав:</td><td>Общество с ограниченной ответственностью « Мегаполис»</td></tr>
<tr><td>Цель оценки (необходимость проведения оценки:</td><td>определение рыночной стоимости для решения имущестенных споров согласно ст.8 Федерального закона от 29.07.1998 No 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации</td></tr>
<tr><td>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</td><td>Оценщику не известны</td></tr>
<tr><td>Соблюдение требований законодательства России:</td><td>определение рыночной стоимости согласно ст.8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости (предпосылки стоимости):</td><td>Рыночная</td></tr>
<tr><td>Предпосылки рыночной стоимости</td><td>Рыночная в предпосылке о текущем использовании в соответствии с п. 20 ФСО № 7</td></tr>
<tr><td>Дата оценки:</td><td>07.10.2026г.</td></tr>
<tr><td>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:</td><td>07.10.2026г.</td></tr>
<tr><td>Период (срок) проведения работ по оценке:</td><td>10 дней</td></tr>
<tr><td>Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки:</td><td>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-91058718 от 09.07.2026г.
Технический паспорт от 02.03.2007г.</td></tr>
<tr><td>Порядок и сроки предоставления</td><td>В течение 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем подписания настящего договора Исполнитель обязан получить документа для оценки.</td></tr>
</table>

заказчиком необходимых материалов и информации:	
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Принято допущение о тождественности ВРИ «для размещения недостроенного торгового павильона» и ВРИ «Объекты торговли» (код 4.2). Данное допущение основано на профессиональном суждении Оценщика и анализе фактического использования объекта. Оценщик не несет ответственности за юридические последствия, связанные с изменением или приведением в соответствие ВРИ. Расчет рыночной стоимости объекта оценки выполнен в предположении, что объект будет использоваться как объект торговли, в соответствии с его текущим назначением. Принято допущение, что оценка / анализ проводится исходя из того, что объект, поименованный в правоустанавливающих документах как „недостроенное здание Торговый павильон“, по своим конструктивным и функциональным характеристикам фактически является капитальным зданием торгового назначения. Данное допущение принято на основании визуального осмотра и анализа технических характеристик (наличие железобетонного фундамента, кирпичных несущих стен, трех этажей, подключение к инженерным сетям), а также с учетом действующего функционального использования (торговый центр). Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 5
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис»** ИНН 5260246157 КПП 525701001 ОГРН 1095260001253
Местонахождение	603116, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Тонкинская, д..7, помещение П2

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения об Оценщике	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»
ОГРН	1165275016290, дата присвоения: 27.05.2016 г.
Сведения о страховании юр. лица	Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-4000653045 от 04.02.2026 г. ООО «Зетта Страхование», срок страхования с 12.02.2026 г. по 11.02.2027 г. Страховая сумма по договору 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Лимит ответственности по одному страховому случаю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
Местонахождение	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Оценщик	Сидорова Ольга Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер № 009471, дата включения оценщика в реестр РОО 05 мая 2015 года Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: №09, №522401467644, выдан Нижегородским государственным университетом им. Н.И. Лобачевского 20 марта 2015 года
Сведения о квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 043507-1 от 23.08.2024 г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (страховой полис) № 433-262626/26/0325R/776/0000001/26-009471от 30.06.2026 г. СПАО «Ингосстрах» в доле 60% и ОАО «АльфаСтрахование» в доле 40%, Срок действия договора страхования с 01.07.2026 г. по 31.12.2027 г.Страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Одиннадцать лет
Номер контактного телефона	8-952-466-11-18
Адрес электронной почты	ocenka.neboskrebynn@yandex.ru
Почтовый адрес Оценщика	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»» 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.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Сидорова Ольга Викторовна 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. Оценщик Сидорова Ольга Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Сидорова Ольга Викторовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исходная информация по качественным и количественным характеристикам объекта оценки взята по данным, предоставленным Заказчиком и по результатам осмотра объекта оценки. Оценщик не производил обмер земельного участка и здания, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
2. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки, подразумевается, что права на рассматриваемое имущество полностью соответствует требованиям законодательства Российской Федерации. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.
3. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. Исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика, в том числе и в устной форме, а так е сведения, полученные оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверку.
5. Принято допущение о тождественности ВРИ «для размещения недостроенного торгового павильона» и ВРИ «Объекты торговли» (код 4.2). Данное допущение основано на профессиональном суждении Оценщика и анализе фактического использования объекта. Оценщик не несет ответственности за юридические последствия, связанные с изменением или приведением в соответствие ВРИ. Расчет рыночной стоимости объекта оценки выполнен в предположении, что объект будет использоваться как объект торговли, в соответствии с его текущим назначением.
6. Принято допущение, что оценка / анализ проводится исходя из того, что объект, поименованныйв правоустанавливающих документах как „недостроенное здание Торговый павильон“, по своим конструктивным и функциональным характеристикам фактически является капитальным зданием торгового назначения. Данное допущение принято на основании визуального осмотра и анализа технических характеристик (наличие железобетонного фундамента, кирпичных несущих стен, трех этажей, подключение к инженерным сетям), а также с учетом действующего функционального использования (торговый центр).
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
8. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста данного Отчета является некорректным, поскольку может привести к искажению полученных результатов. Заключения о стоимости имущества, содержащиеся в Отчете, относятся к имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если оно не оговорено в Отчете.
9. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта оценки. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика.
10. При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников могут отличаться. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили данную информацию.
11. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных

обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

12. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не измениться в случае продажи.

13. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

14. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

15. Осмотр объекта оценки проводился 16.10.2026 г., результаты осмотра (фотофиксация) приведены в Приложении 3 настоящего отчета.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
Федеральный стандарт оценки II «Виды стоимости (ФСО II)»	Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки II «Виды стоимости (ФСО II)»
Федеральный стандарт оценки III «Процесс оценки (ФСО III)»	Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки III «Процесс оценки (ФСО III)»
Федеральный стандарт оценки IV «Задание на оценку (ФСО IV)	Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки IV «Задание на оценку (ФСО IV)
Федеральный стандарт оценки V "Подходы и методы оценки (ФСО V)"	Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки V "Подходы и методы оценки (ФСО V)"
Федеральный стандарт оценки VI "Отчет об оценке (ФСО VI)"	Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки VI "Отчет об оценке (ФСО VI)"
Федеральный стандарт оценки VII «Оценка недвижимости» (ФСО VII)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки VII «Оценка недвижимости» (ФСО VII)
Стандарты и правила оценочной деятельности Русское Общества Оценщиков (СПОД РОО 01-01-2022)	Утвержден решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г., протокол№28-С. Изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С	Стандарт обязателен к применению членам «РОО».	Стандарты и правила оценочной деятельности Русское Общества Оценщиков (СПОД РОО 01-01-2022)

Кроме того, был использован: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (последняя редакция от 27.07.2020 года), (в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ), обязателен к применению.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на момент составления отчета не разработаны.

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на выполнение работ по оценке;
- ✓ осмотр объекта оценки;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- ✓ составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Подходы к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-91058718 от 09.07.2026г.
- Технический паспорт от 02.03.2026г.

Представленная Заказчиком информация об объекте оценки подтверждена путем заверения копий представленных документов. Часть информации, представленной Заказчиком, не может быть проверена путем исследования общедоступных источников, тем не менее у Оценщика нет оснований сомневаться в качестве предоставленной информации. Таким образом, информация, о относительно оцениваемого объекта может быть признана достоверной, надежной, существенной и достаточной (в соответствии с требованиями п 10 ФСО II).

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования собственных знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
- Федеральным стандартом оценки N 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральным стандартом оценки N 2 «Виды стоимости (ФСО II)» (Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральным стандартом оценки N 3 ««Процесс оценки (ФСО III)»» (Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральным стандартом оценки N 4 «Задание на оценку (ФСО IV) (Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральным стандартом оценки N 5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральным стандартом оценки N 6 "Отчет об оценке (ФСО VI)" (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральным стандартом оценки VII «Оценка недвижимости» (ФСО VII) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).
- Стандартами и правила оценочной деятельности Русского Общества Оценщиков (СПОД 01-01-РОО 2022)

7. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.

8. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

9. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.

10. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -I, ФСО-II, ФСО-III, ФСО-IV, ФСО-V

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

3. **Цена объекта оценки** – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки..

4. **Стоимость объекта оценки –** 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..

5. **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.

6. Рыночная стоимость объекта – 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.

7. **Подход к оценке** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

9. **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.

10. **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.

11. **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.

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

13. **Затратный подход –** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

14. **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.

15. **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..

16. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

17. **Срок экспозиции объекта оценки –** период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

18. **Аналог объекта оценки –** сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

19. **Оценка объекта оценки –** определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

20. **Принцип оценки имущества –** основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. *В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.*

21. **Объект недвижимости** (недвижимое имущество) **–** это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

22. **Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

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

24. **Здания (строения, сооружения) –** вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

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

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

27. **Экономическое (внешнее) обесценение** - представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

11 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.

Использованная информация является достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Использованная информация является достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. При проведении оценки оценщиком Сидоровой Ольгой Викторовной другие специалисты (эксперты) не привлекались.

12 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1 Местоположение объекта оценки[2]

Кстóво — город (с 1957) в России, административный центр Кстовского района Нижегородской области. Город районного значения, до 23 декабря 2021 года образовывал городское поселение город Кстово[5]. Численность населения — 61 118 чел. (2025).Законом Нижегородской области от 10 декабря 2021 года к 23 декабря № 137-З муниципальный район был преобразован в муниципальный округ, городское поселение упразднено. 27 марта 2025 года депутаты законодательного собрания Нижегородской области утвердили закон об объединении Нижнего Новгорода и Кстовского округа.

Город Кстово расположен на правом, высоком берегу р. Волги в 15 км от Нижнего Новгорода на трассе М7 «Волга» и железнодорожной ветке Окская — Зелецино. Южнее города, под горой, протекает река Кудьма. Градообразующее предприятие — ООО «Лукойл-Нижегороднефтеоргсинтез». Также в городе находится спортивный комплекс «Всемирная академия самбо».

[2] https://ru.wikipedia.org/

Экономика

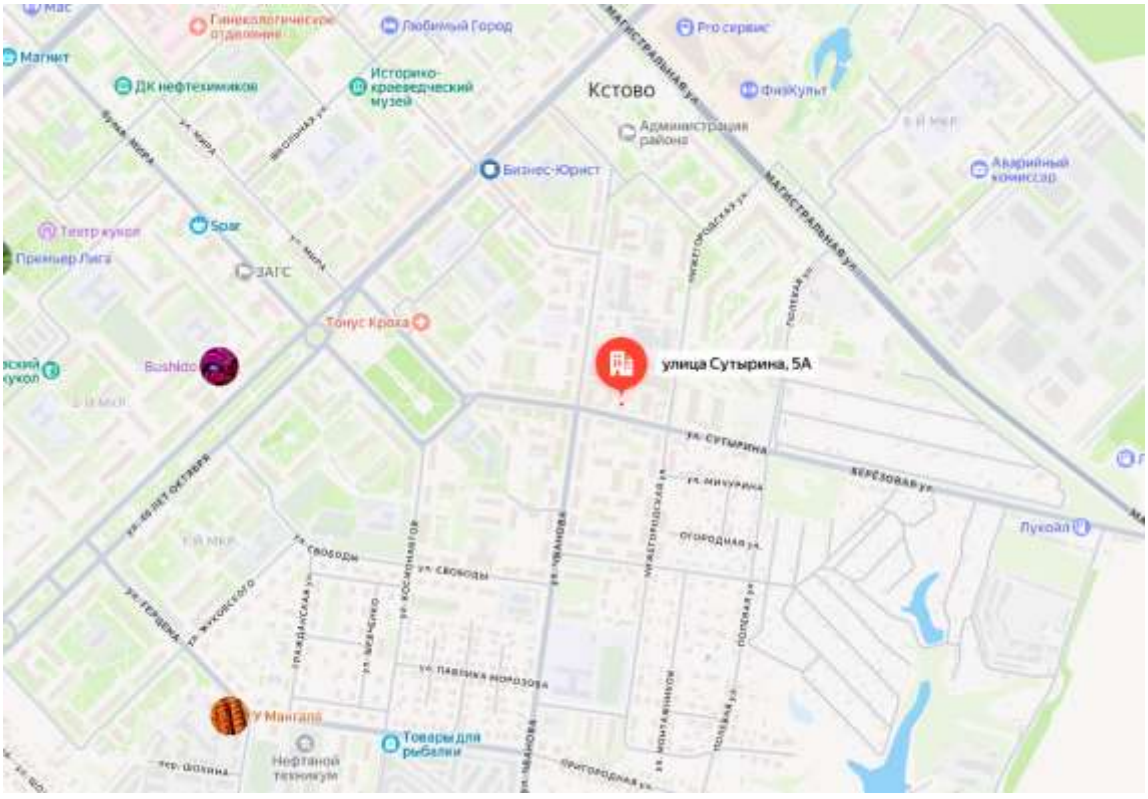
В 5 км к юго-западу от города расположена промышленная зона, в которой находятся:
- НПЗ ООО «Лукойл-Нижегороднефтеоргсинтез», выпускающий разнообразную продукцию: керосин, бензин, дизельное топливо, масла, битумы, мазут, парафин, вакуумный газойль;
- ООО «Сибур-Кстово» (продукция — этилен, пропилен, бензол);
- ООО «Газпром Газэнергосеть Нижний Новгород»;
- Линейно-производственная диспетчерская станция «Староликеево» (ГРНУ, АО «Транснефть — Верхняя Волга», ПАО «Транснефть»);
- Завод железобетонных изделий;
- Завод промышленной вентиляции, систем аспирации, пневмотранспорта и кондиционирования воздуха,
- ООО «Коблик», бывший завод треста «Волгопромвентиляция»;
- Химический комплекс ООО «РусВинил» по выпуску смолы ПВХ;
- ООО «Битумное производство» (входит в ГК Новый Поток).

В городе действуют: ФГУП «Завод „Агат“» (на его территории размещён цех по производству мороженого); молокозавод; хлебозавод; колбасный цех; мебельная фабрика.

Транспорт

В городе Кстово имеется речной порт, действует автомобильное и железнодорожное грузовое сообщение, трубопроводы, подающие в район нефть и газ. Организованы хорошие внутрирайонные транспортные связи. Общая протяжённость ведомственных и частных автомобильных дорог составляет 533 километров, в том числе с твёрдым покрытием — 512 километров. Общая протяжённость автобусных внутриобластных линий, проходящих по территории района, составляет 292 километра.

Местоположение объекта оценки



Объект оценки представляет собой отдельно стоящее 3-х этажное здание Торгового павильона 2007 г. постройки, которое расположено в центре г. Кстово Нижегородской области. Транспортная доступность хорошая. Городской автотранспорт: маршрутное такси, автобусы. Пешеходный и автомобильный трафики активные, оценщик считает такое местоположение оцениваемого объекта как «красная линия».

12.2 Основные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а так же на основании фотофиксации.

Имущественные права на объект оценки: нежилое здание - право собственности, земельный участок – право собственности

Существующие ограничения (обременения) права:

№ п/п	Объект оценки	Адрес (местонахождение)объекта	Ограничения и обременения
1	здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	Запрещение регистрации
2	земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова	Запрещение регистрации

Оцениваемые права на объект оценки: нежилое здание - право собственности, земельный участок – право собственности.

Основные характеристики объекта оценки[3]

№ п/п	Объект оценки	Адрес (местонахождение) объекта	Кадастровый номер	Год ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.
1	здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	52:25:0010806:141	2007г.	Нет данных.
2	земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова	52:25:0010807:21	-	Нет данных.

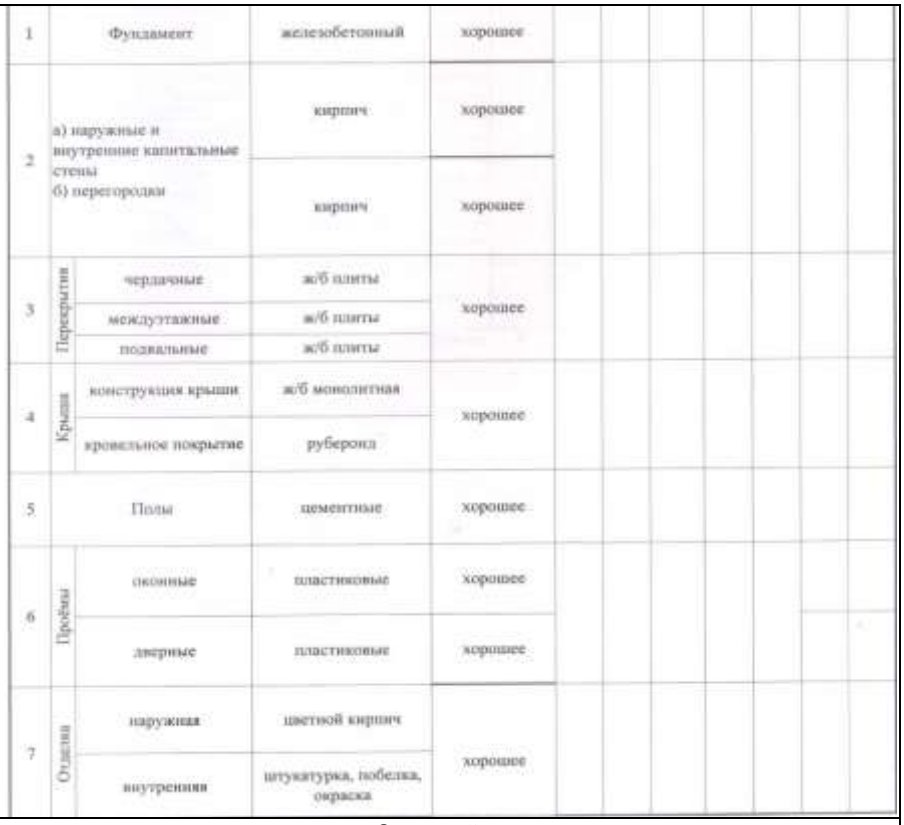
Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Фотофиксация объекта оценки приведена в Приложении 3.

Описание объекта, представленного к оценке (недвижимое имущество)

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на которое оцениваются	здание Торгового павильона
Назначение	нежилое
Текущее использование	Торговый павильон
Кадастровый номер	52:25:0010806:141
Кадастровая стоимость, руб.	25 796 029,9 руб.
Место расположения	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А
Этаж	3, в том числе подземных 1
Общая площадь, кв.м	1209,7
Объем	4297 куб м
Год постройки	2007г..

[3] Предоставлено заказчиком (в формате .pdf)

Технические характеристики	
Общий или отдельный вход, ориентация входа	Отдельный вход
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая
Физическое состояние помещений	На момент осмотра физическое состояние Объекта оценки, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «хорошее», здание пригодно к использованию по функциональному назначению.
Подведенные коммуникации	

Описание земельного участка на котором расположено оцениваемое здание

Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер	52:25:0010807:21
Место расположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешённое использование (назначение)	для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»
Текущее использование на дату оценки	под зданием Торгового павильона
Объекты, расположенные на земельном участке на дату оценки:	Нежилое здание торгового павильона
Площадь, кв. м.	1013 кв. м.
Форма участка	правильная
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость, руб.	3 117 000 руб.
Коммуникации	Электричество, вода, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение
Износ и устаревания	К стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «устаревания»
Дополнительная информация	-

Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

13 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Физически возможные варианты использования.

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

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность).

На основании ФСО VII п.6 совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Категория земли – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения недостроенного здания «Торговый павильон».

Варианты использования, приносящие прибыль (экономическая приемлемость).

По мнению оценщиков, учитывая законодательно-разрешенный вариант использования месторасположения объектов и ближайшее окружение, экономически приемлемым вариантом использования является использование - для размещения здания «Торговый павильон».

Максимальная эффективность.

Вариант использования имущества, обеспечивающий максимальную эффективность.

Таким образом, максимально эффективным вариантом использования земельных участков будет являться их использование - коммунальное обслуживание.

Вывод: Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка под капитальным зданием Торгового павильона является фактическое использование, а именно – объекты торговли.

14 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗДАНИЕ

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо, физически возможно и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.[4]

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;

[4] «Международные стандарты оценки 2011»

- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

1) место расположения, окружение объекта оценки – в центре г. Кстово, среди многоквартирных жилых домов, зданий административной и торговой недвижимости с активным пешеходным и автомобильным трафиком;
2) характер застройки окрестностей – в центре г Кстово с сопутствующей инфраструктурой;
3) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества;
4) Коммуникации – все коммуникации подключены;
5) Назначение здания – нежилое- Торговое;
6) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – хорошее.

Физически осуществимое использование.

На основании визуального осмотра, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого здания можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объекта оценки – в качестве нежилого Торгового здания.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объекта оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки не может приносить прибыль.

Исходя из Задания на оценку, определяется стоимость в предпосылке текущего использования, т.е. в качестве нежилого Торгового здания.

15 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Основные экономические показатели России[5]

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

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

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее1 – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году , что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

[5] https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году).

В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет.

Двузначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

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

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

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

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

Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г1 годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA. 5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г2).

В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце. 6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых.

В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

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

По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению1 за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом).

В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре.

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

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

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году.

В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости 2025-2026 годов[6]

Прошедшие шесть месяцев стали для рынка временем адаптации к высоким ключевым ставкам. Сначала ситуация вызвала резкое замедление — продажи упали, покупатель замер. Но затем начался процесс перестройки: девелоперы активировали рассрочки, вернули скидки, предложили индивидуальные условия. В нашей компании, к примеру, появилась беспроцентная рассрочка на год — и это сразу оживило спрос. Параллельно наметился тренд: от покупки «для жизни» — к приобретению инвестиционной недвижимости. На фоне снижения доходности по вкладам всё больше людей задумываются о недвижимости как о доходном активе.

Наблюдается активная перестройка рынка. Спрос не исчез — он трансформировался. Если раньше покупки совершались эмоционально, то теперь решение принимается осознанно: с анализом локации, доходности и надёжности застройщика. Это говорит о взрослении рынка и большей требовательности клиентов. Для предпринимателей это сигнал: нужно продавать не продукт, а ценность. Недостаточно предложить просто «квадратные метры». Нужно упаковывать недвижимость как понятный инструмент — будь то для жизни или для инвестиций. Те компании, которые научатся презентовать объект с позиции дохода или выгоды, будут выигрывать конкуренцию.

Ключевая ставка, ипотека и работающие решения. По разным оценкам, к концу 2025 года ставка может варьироваться в пределах 15–18% в зависимости от скорости восстановления экономики и решений ЦБ. Уже сегодня банки осторожно корректируют ипотечные условия, а в регионах усиливаются альтернативные инструменты: субсидии, рассрочки от застройщиков, дисконт при 100% оплате. Лучше всего работают комбинированные предложения: скидки плюс рассрочка, плюс ускоренное оформление сделки. Для бизнеса рекомендация проста: не держаться за один инструмент. Важно уметь быстро комбинировать финансовые решения и подстраивать их под запрос клиента. Гибкость и скорость принятия решений здесь важнее, чем сама ставка.

Портрет покупателя изменился: теперь почти половина клиентов — это инвесторы. Среди них:

- предприниматели;
- владельцы малого бизнеса;
- самозанятые.

Их интересует не жильё как таковое, а понятная модель: сколько вложено, сколько можно заработать. У нас, например, активно приобретаются апартаменты с управлением под ключ — доход можно получать с первого дня сдачи. Сегодня покупателям не хочется тратить время

[6] https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/rynok-nedvizimosti-2026/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fsecrets.tbank.ru%2Fblogi-kompanij%2Frynok-nedvizimosti-2026%2F%3F879CDF52-0442-43A3-AB46-6929B457ACF4_kis_cup_B2E7DBCB_5BD4_4A23_86A9_329C9410AC8F_Yg%3D%3D

на самостоятельную аренду и управление недвижимостью. Для предпринимателей это означает, что рынок стал более профессиональным. Если вы работаете с клиентами-инвесторами, важно разговаривать с ними на языке цифр: показывать расчёты доходности, прогноз заполняемости, сроки возврата инвестиций. Чем прозрачнее модель — тем выше доверие и шанс заключить сделку.

Основной вызов — финансовый. Рост издержек, высокие ставки, снижение доступности ипотеки. При этом покупатель стал более требовательным: просто построить — уже недостаточно. Нужно предложить качественный продукт, который сам себя продаёт. Здесь ключевая рекомендация для бизнеса — строить доверие и работать с репутацией. В регионах репутация особенно важна. Нам, например, удается закрывать до половины сделок благодаря сарафанному радио. Инвестируйте не только в стройку, но и в коммуникацию с клиентами, открытость и прозрачность. Умение подстраиваться под рынок, улучшать продукт, адаптироваться — всё это важные факторы успеха.

Успешный проект держится на трёх вещах: локация, инфраструктура, доходность. Мы проектируем не только квадратные метры, а комфортную среду: благоустроенные дворы, паркинг, коммерческие помещения. И, конечно, просчитываем экономику для инвестора — сколько вложено, сколько вернётся. Предпринимателям стоит помнить: рынок недвижимости уже перешёл в фазу сервиса. Важно думать не только о строительстве, но и об управлении объектом. Чем проще и понятнее инвестору будет модель владения, тем выше вероятность, что он зайдёт в проект.

Наиболее активные сегодня — частные инвесторы с капиталом от 2,5 до 7 млн рублей. Их цель — не проживание, а стабильный доход. Они обращают внимание на наличие управляющей компании, на прогноз загрузки, на схему сдачи объекта в аренду. Важна каждая деталь: от инфраструктуры до уровня отделки. Интерес вызывают апартаменты под управление, коммерческая недвижимость в локациях с хорошим пешеходным трафиком, а также стартовые предложения на ранних этапах продаж. Для бизнеса здесь важная рекомендация: давайте инвестору готовую экосистему. Чем меньше он вовлечён в процесс управления — тем выше его готовность вложиться. Успешные проекты будущего — это проекты с сервисной моделью «под ключ».

Инвесторы в регионах рассчитывают на доходность в пределах 10–20% годовых. В проектах с управляющей компанией — ближе к верхней границе. Например, в наших апартаментах проекта «Юнити» доходность достигает 18–20% при сдаче через УК. Рекомендация для девелоперов и предпринимателей: обосновывайте цифры фактами. Любая презентация для инвестора должна содержать конкретные кейсы, расчёты, прогнозы. Только так можно сформировать доверие и привлекать деньги даже в непростых условиях рынка.

Обзор общеэкономической ситуации в регионе[7].

Экономика Нижегородской области выросла на 1,6% в первом полугодии 2025 года. Валовой региональный продукт (ВРП) Нижегородской области по итогам первого полугодия 2025 года увеличился на 1,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, сообщили в областном правительстве. Основными драйверами роста стали обрабатывающие производства, информационные технологии и научная сфера. Индекс физического объёма ВРП оценивается на уровне 101,6%, что позволяет области сохранять положительную динамику. Он подчеркнул, что устойчивое развитие экономики региона обеспечивается за счёт активной работы промышленных предприятий, научных организаций и ИТ-компаний. Наибольший вклад в рост показали обрабатывающие производства, где зафиксирован прирост в 4,4%. ИТ-сектор продемонстрировал увеличение на 10,4%, а научная деятельность — на 8,9%.

В то же время в министерстве экономического развития и инвестиций региона отметили, что общий темп роста экономики несколько замедлился. Основной причиной названо снижение потребительской активности. Так, если в начале года оборот розничной торговли рос на уровне 6%, то по итогам первого полугодия прирост составил лишь 3,4% в сопоставимых ценах.

[7] https://www.niann.ru/?id=624953

Рост региональной экономики соответствует целям нового национального проекта "Эффективная и конкурентная экономика", который реализуется в России с 2025 года по поручению президента Владимира Путина. Проект направлен на поддержку малого и среднего предпринимательства, увеличение производительности труда и привлечение инвестиций в основной капитал. Ранее сообщалось, что кредитные долги бизнеса Нижегородской области достигли 933,1 млрд рублей на 1 июля 2025 года.

15.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – здание

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).
3.Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, здания НИИ).
4.Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5.Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Вывод: местоположение оцениваемого объекта можно определить как «Центр массовой розничной торговли города», которое характеризуется активным рынком недвижимости. Предполагается использование объекта оценки в качестве нежилого здания коммерческого назначения и использования. По мнению Оценщика, сегмент рынка объекта оценки: Торговые здания.

15.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – земельный участок

Группировка (сегментация) по функциональному назначению

В процессе определения стоимости земли (в частности, рыночной стоимости) знание Оценщиком земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других земельных участков. Чтобы определить рыночную стоимость, Оценщику необходимо идентифицировать и проанализировать земельный рынок или рынок недвижимости в целом, оказывающие влияние на стоимость оцениваемого земельного участка.

Основная группировка земельных участков, по типу предложений (функциональному назначению) на рынке, является:

- земли под ИЖС;
- земли под многоэтажное жилищное строительство;
- земли для коммерческого использования – под застройку объектами коммерческого назначения (торговые центры, офисно-деловые здания, объекты общественного питания и т.п.);
- земли под промышленно-складскую (индустриальную) застройку;
- земли сельхозназначения.

Объект оценки - земельный участок с фактическим использованием для коммунального обслуживания. Соответственно он относится к землям, предназначенным для коммунального обслуживания.

Группировка (сегментирование) по видам разрешенного использования (ВРИ).

Земельные участки сгруппированы в 13 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков»):

1. Сельскохозяйственное использование (Ведение сельского хозяйства.).

2. Жилая застройка.

Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

3. Общественное использование объектов капитального строительства (Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.).

4. Предпринимательство (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.).

5. Отдых (рекреация) – (Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них).

6. Производственная деятельность (Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом).

7. Транспорт (Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ).

8. Обеспечение обороны и безопасности (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий).

9. Деятельность по особой охране и изучению природы (Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)).

10. Использование лесов (Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели).

11. Водные объекты (Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты).

12. Земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования).

13. Земельные участки общего назначения (Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования).

Как правило, продавцы в коммерческих предложениях в большинстве случаев ВРИ не указывают, в связи с чем дальнейший анализ рынка проводился оценщиком исходя из группировки по функциональному назначению.

Вывод: Оцениваемый земельный участок по функциональному назначению относится к землям, предназначенным для Объектов торговли. Предполагается использование объекта для размещения Объектов торговли. По мнению Оценщика, сегмент рынка объекта оценки: Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

15.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ПОДОБНЫМИ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.

Оценщик произвел поиск предложений о продаже бъектов, по состоянию на дату оценки, расположенные на территории г.о. город Нижний Новгород г. Кстово. Главной задачей оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке.

В результате анализа рынка Оценщик выявил предложения о продаже объектов нежилых зданий и помещений торгового назначения.

15.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;
- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же в зависимости от типа площади цена объекта может варьироваться в зависимости является ли объект отдельно стоящим зданием, либо встроенным помещением.
- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;

- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;
- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;
- Местоположение и окружение. Местоположение объектов коммерческой недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость объекта.
- Физические характеристики (физическое состояние, площадь и т.п.).

16 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчетные методы для оценки объекта недвижимости нежилого здания (оценка права собственности)

Обоснование выбора подходов к оценке.

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

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

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Сравнительный подход.

В данной работе оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в рамках одного подхода.

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

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	+
2	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	+
3	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)	+
4	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)	-

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

В распоряжении Оценщика не нашлось достаточного количества доступной актуальной ценовой информации по сопоставимым по своим существенным характеристикам объектам аналогам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода необоснованным, поэтому рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

Доходный подход.

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

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка)	+
2	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)	-

Метод прямой капитализации. Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертом в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Метод дисконтирования денежных потоков не применяется. Метод дисконтированных денежных потоков применяется в том случае, когда объект недвижимости требует значительных и длительных по времени вложений средств в капремонт или реконструкцию, потоки доходов прогнозируются как регулярно изменяющиеся. Метод применим к развивающимся объектам доходной недвижимости. Также надо иметь в виду, что для использования этого метода необходимо иметь достоверную и достаточную
информацию о прогнозируемых потоках. У оценщика такая информация отсутствует.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение не использовать данный поход при расчете рыночной стоимости объекта (заказчик не предоставил нужную информацию).

Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки №V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщику необходимо учитывать:

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке	+

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке	+
2	Надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан	-

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей идругой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход основывается на калькуляции затрат на содержание объекта недвижимости с учетом нормы прибыли. Объект оценки представляют собой специализированный объект – общественная баня, вторичный рынок продажи которого отсутствует.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение не использовать данный поход при расчете рыночной стоимости объекта (на рынке достаточное количество объектов аналогов).

Информация о продаже помещений и зданий в г. Кстово (до даты оценки)

№	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации	Отказ/ применение аналогов к расчетам
1	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, ул. Сутырина, 8	72	9 500 000	131 944	Успейте купить коммерческое помещение на 1 этаже с двумя отдельными входами!!! Нижегородская область, г. Кстово, ул. Сутырина д.8 Идеальная локация для вашего бизнеса! Предлагаем уникальное коммерческое помещение на первом этаже пятиэтажного жилого дома в оживленном районе. Главная особенность объекта — два независимых входа, что открывает нестандартные возможности для бизнеса. Ключевые преимущества: ДВА РАЗДЕЛЬНЫХ ВХОДА: Это позволяет: Организовать два разных бизнеса в одном помещении (например, кофейня + цветочный магазин, салон красоты + магазин аксессуаров). Разделить потоки клиентов (основной вход и служебный/офисный). Создать бизнес с зоной «скрытого» входа (например, бар, тайм-кафе, офис по записи). Для получения подробной информации напишите в сообщения.	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_72_m_8395668809?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	+
2	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, пл. Мира, 5	555	53 000 000	95 495	Продам или Сдам в аренду готовый ресторанный бизнес. Или помещение под иной вид деятельности в самом центре города!	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_555_m_1441355344?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	+
3	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, Полевая ул., 1	200	12 000 000	60 000	Характеристика помещения: Здание двухэтажное: 200 кв.м. Площадь этажей: 100 кв. м. (22 м. – длина; 4,50 м. – ширина; 3 м. – высота). Помещение имеет два автономных входа. Материал стен: пенобетонные блоки (30 см – толщина) с утеплением экструзионный полипропилен (экструзия 50 мм). Полы: Керамогранит. Потолки – подвесные “Armstrong» Наружная фасадная часть: декоративный кирпич. Впереди здания благоустроенная парковочная зона (250-300 кв.м). Год постройки: 2022 г. Коммуникации: Электричество: 50 кВт. Водоканализация.	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemelnyy_uchastok_ot_sobstvennika_2974792252?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	+

					Отопление: получены технические условия на газ (получен газ) Интернет: 50 Мбит/с. (Провайдер Ростелеком). Охранная сигнализация. Частично сдано в аренду. Продается от собственника здание и земельный участок в собственность.		
4	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Мира, 2Б	336	41 000 000	122 024	Отдельно стоящее здание, общей площадью 336,5 кв. м. с собственным земельным участком в центре г. Кстово со всеми коммуникациями, зоной погрузки-разгрузки. Использование объекта возможно для организации розничной торговли смешанными группы товаров, в том числе алкогольной продукции, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений. допустимые услуги: торговля, склад, оказание услуг и тд.	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8231181339?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0Vwljt9JEW-dD8AAAA	+
5	Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-т Ленина, 45А	3557	245 000 000	68 878	Продам трехэтажное нежилое здание - Торговый центр « Океан», общей площадью 3557,7 кв. м. на земельном участке 2325 кв.м. (участок в собственности). Торговый центр расположен в центре Ленинского района, в непосредственной близости от проспекта Ленина (остановка Райсовет) и станции метро Заречная, в зоне интенсивного автомобильного и пешеходного трафика и плотной жилой застройки. Здание состоит из двух этажей и эксплуатируемого подвала. Все коммуникации, электричество, водоснабжение, канализация ,центральное отопление. Имеется большой пандус для погрузки разгрузки грузового транспорта. Удобный подъезд любого транспорта, благоустроенная парковка. Имеются рекламные конструкции на фасаде и кровле здания. Существует возможность увеличения площади первого этажа за счет выноса витражных окон. Имеются арендаторы - супермаркет SMART, Фикс Прайс, Первый обойный. Хорошо подходит для инвестиций в арендный бизнес, либо под собственные нужды.	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3557_m_3995274180?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUEdzZVMzYjEwT2RzVnVpIjt96oKVRT8AAAA	+
6	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Совнаркомовская ул., 28	1800	155 000 000	86 111	Торговое помещение в географическом центре города. Ближайшее окружение, одна из крупнейших гостиниц города "Маринс парк отель", площадь Ленина, стадион Нижний Новгород и конечно "Нижегородская ярмарка". Наличие парковки перед помещением, удобство добраться из любой точки города, стеклянные фасады длинной более 150 метров делают его уникальным предложением на рынке. Также преимуществом является три фасадных и три пандуса для погрузки - разгрузки, наличие современного ремонта, высота потолков, местами достигающая 4 метров. Все коммунальные договора заключены, помещение готово к продаже. Характеристика помещения: 1 этаж, антресоль витринное остекление с возможностью размещения рекламного материала центральные коммуникации сигнализация пожарная, охранная электричество 64 КВт своя зона погрузки-разгрузки возможность организации въезда для автомобилей хорошая доступность общественным и личным транспортом.	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1800_m_7864669753?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUEdzZVMzYjEwT2RzVnVpIjt96oKVRT8AAAA	+
7	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 3А	2184,1	65 000 000	29 761	Продается торговое помещение с цоколем, расположенное по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д.3а. ☑ Расположение: Главная площадь города. Напротив аквапарк «Атолл» и крупные ТЦ, в шаговой доступности Администрация, парк «Лукерьинский пруд». ☑ Параметры: Тип: встроенно-пристроенное	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_tsokolem_21841_kv.m_1389723892?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	+

					Этажность: 2 Общая площадь: 2184,1 кв.м. (1 этаж:1115,5 кв.м.; Цоколь: 1068,6 кв.м.) Высота потолков: 1эт. - 3,7 м., цоколь – 2,3- 2.7 м. Электрическая мощность: 250 кВт Отопление: центральное Водоснабжение и водоотведение: центральное ✅ Характеристика помещения: фундамент - железобетонные блоки стены - кирпичные перекрытие - железобетонное перегородки – кирпичные полы - бетонные, плиточные, линолеум внутренняя отделка - окраска по оштукатуренной поверхности, по обоям электроосвещение – скрытая проводка установлены все приборы учета коммунальных расходов ✅ Основные преимущества: Центральная площадь города! Высокий пешеходный и автомобильный траффик В шаговой доступности остановки общественного транспорта Густонаселенный район с многоэтажной жилой застройкой Перед магазином большая бесплатная парковка		
8	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, ул. Мира, 7Б	146	20 000 000	136 986	ПАРАМЕТРЫ ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА : - общая площадь 146 кв. м - зем. участок 129 кв. м + 54 кв. м - категория земель : земли населенных пунктов - вид разрешенного использования : под отдельно стоящий минимаркет , под спорт-бар ОПИСАНИЕ: Предлагаем к продаже отдельно стоящее здание в центре города. На цокольном этаже расположены кухня с отдельным входом, сан. узел , тех. помещения. Лифт грузовой. Первый этаж - входная группа, барная стойка, зал для гостей. Второй этаж- свободная планировка, сан. узел. На данный момент помещение сдается в аренду. ИНФРАСТРУКТУРА: - Рядом расположен бульвар Мира - МАОУ СШ №5 - Кстовский нефтяной техникум им. Б. И. Корнилова	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_146_m_7447761930?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZDhQR0k4NDFTd1dPV1FDIjt9OHmYLT8AAAA	+

					- спортивная школа " САМБО". - Пятерочка, Spar - яндекс маркет , WB, OZON. - почта - остановка общественного транспорта		
9	Кстово, Нижний Новгород, по адресу улица Сутырина, 9	303,6	35 000 000	115 283	Уникальное предложение для бизнес-профессионалов и инвесторов: торговое помещение в Кстово, Нижний Новгород, по адресу улица Сутырина, 9. Объект площадью 303,6 кв. м с высокими потолками (4 м) предлагает широкие возможности для организации бизнеса. Свободная планировка позволяет адаптировать пространство под индивидуальные потребности. Кирпично-монолитный материал постройки гарантирует долговечность и надёжность. Косметический ремонт, современные системы вентиляции, пожарной сигнализации, охраны и доступ к интернету обеспечивают готовность помещения к быстрому запуску вашего проекта. Надёжное центральное отопление и наземная парковка дополняют список преимуществ. Выгодное предложение по привлекательной цене! Не упустите шанс инвестировать в успешный бизнес.	https://nn.cian.ru/sale/commercial/329707357/	+
10	ул. Театральная, 15 (Кстово, Нижегородская обл.).	121,2	13 500 000	111 386	Ваша уникальная возможность купить это помещение уже в этом месяце и получать пассивный доход: отличное коммерческое помещение на первом этаже дома по адресу: ул. Театральная, 15 (Кстово, Нижегородская обл.). — идеально для бизнеса в центре! Ключевые преимущества: Площадь: 121 м² — просторно для магазина, офиса, кафе, салона красоты или услуг. Отдельный вход с улицы — прямой доступ для клиентов, без лишних ступенек и проходов через подъезд. Расположение в пешеходной зоне с высокой проходимостью: рядом, магазины, остановки общественного транспорта — поток клиентов гарантирован! Свободная планировка, хорошее состояние, все коммуникации подключены (электричество, вода, отопление). Идеальный вариант для старта или расширения бизнеса. Звоните для просмотра. Сейчас действующий магазин.	https://nn.cian.ru/sale/commercial/334374110/	+
Среднее значение, кв.м.							95 787
Минимальное значение, кв.м.							29 761
Максимальное значение, кв.м.							136 986

17 Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

17.1 Расчет рыночной стоимости права собственности сравнительным подходом.

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

В рамках сравнительного подхода используются два основных метода:

– метод сравнения продаж.

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

– метод валового рентного мультипликатора.

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

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

В рамках данного отчета применялся метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж относится к прямым методам оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, которые обладают большей степенью точности, чем косвенные.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод включает следующие этапы:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Определение величин корректировок цен аналогов соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Корректировка цен каждого аналога;
- Расчёт рыночной стоимости объекта путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор единицы сравнения осуществляется на основании анализа рынка недвижимости. В результате анализа рынка недвижимости выявлено, что единицей сравнения для оцениваемого объекта, является 1 кв. м. площади.

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном, процентном выражении, или рассчитываться как коэффициент отношения объекта оценки к объекту-аналогу.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

В результате анализа рынка оценщик выявил 10 объектов-аналогов в г. Н. Новгороде и в . Кстово, наиболее подходящих для сравнения: торговые площади в г. Нижнем Новгороде и в г. Кстово.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

Характеристики/корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ №1	ОБЪЕКТ №2	ОБЪЕКТ №3	ОБЪЕКТ №4	ОБЪЕКТ №5	ОБЪЕКТ №6	ОБЪЕКТ №7	ОБЪЕКТ №8	ОБЪЕКТ №9	ОБЪЕКТ №10
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, ул. Сутырина, 8	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, пл. Мира, 5	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, Полевая ул., 1	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Мира, 2Б	Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-т Ленина, 45А	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Совнаркомовская ул., 28	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 3А	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, ул. Мира, 7Б	Кстово, Нижний Новгород, по адресу улица Сутырина, 9	ул. Театральная, 15 (Кстово, Нижегородская обл.).
Источник		https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_72_m_8395668809?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_555_m_1441355344?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemelnyy_uchastok_ot_sobstvennika_2974792252?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8231181339?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3557_m_3995274180?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUEdzZVMzYjEwT2RzVnVpIjt96oKVRT8AAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1800_m_7864669753?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUEdzZVMzYjEwT2RzVnVpIjt96oKVRT8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_tsokole_m_21841_kv.m_1389723892?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_146_m_7447761930?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZDhQR0k4NDFTd1dPV1FDIjt9OHmYLT8AAAA	https://nn.cian.ru/sale/commercial/329707357/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/334374110/
Описание		Успейте купить коммерческое помещение на 1 этаже с двумя отдельными входами!!! Нижегородская область, г. Кстово, ул. Сутырина д.8	Продам или Сдам в аренду готовый ресторанный бизнес. Или помещение под иной вид деятельности в самом центре города!	Характеристика помещения: Здание двухэтажное: 200 кв.м. Площадь этажей: 100 кв. м. (22 м. – длина; 4,50 м. – ширина; 3 м. – высота). Помещение имеет два автономных входа. Материал стен: пенобетонные	Отдельно стоящее здание, общей площадью 336,5 кв. м. с собственным земельным участком в центре г. Кстово со всеми коммуникациями, зоной погрузки-разгрузки.	Продам трехэтажное нежилое здание - Торговый центр « Океан», общей площадью 3557,7 кв. м. на земельном участке 2325 кв.м. (участок в собственности). Торговый центр расположен в центре Ленинского	Торговое помещение в географическом центре города. Ближайшее окружение, одна из крупнейших гостиниц города "Маринс парк отель", площадь Ленина, стадион Нижний Новгород и конечно "Нижегородская	Продается торговое помещение с цоколем, расположенное по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д.3а. ✅ Расположение: Главная площадь города.	ПАРАМЕТРЫ ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА : - общая площадь 146 кв. м - зем. участок 129 кв. м + 54 кв. м	Уникальное предложение для бизнес-профессионалов и инвесторов: торговое помещение в Кстово, Нижний Новгород, по адресу улица Сутырина, 9. Объект площадью 303,6 кв. м с	Ваша уникальная возможность купить это помещение уже в этом месяце и получать пассивный доход: отличное коммерческое помещение на первом этаже дома по адресу: ул. Театральная, 15 (Кстово, Нижегородская

		Идеальная локация для вашего бизнеса! Предлагаем уникальное коммерческое помещение на первом этаже пятиэтажного жилого дома в оживленном районе. Главная особенность объекта — два независимых входа, что открывает нестандартные возможности для бизнеса. Ключевые преимущества : ДВА РАЗДЕЛЬНЫХ ВХОДА: Это позволяет: Организовать два разных бизнеса в одном помещении (например, кофейня + цветочный магазин, салон красоты + магазин аксессуаров). Разделить потоки клиентов (основной вход и служебный/оф		блоки (30 см – толщина) с утеплением экструзионный полипропилен (экструзия 50 мм). Полы: Керамогранит. Потолки – подвесные “Armstrong» Наружная фасадная часть: декоративный кирпич. Впереди здания благоустроенная парковочная зона (250-300 кв.м). Год постройки: 2022 г. Коммуникации: Электричество: 50 кВт. Водоканализация. Отопление: получены технические условия на газ (получен газ) Интернет: 50 Мбит/с. (Провайдер Ростелеком). Охранная сигнализация. Частично сдано в аренду. Продается от собственника здание и земельный участок в собственность.	Использование объекта возможно для организации розничной торговли смешанными группы товаров, в том числе алкогольной продукции, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений. допустимые услуги: торговля, склад, оказание услуг и тд.	района, в непосредственной близости от проспекта Ленина (остановка Райсовет) и станции метро Заречная, в зоне интенсивного автомобильного и пешеходного трафика и плотной жилой застройки. Здание состоит из двух этажей и эксплуатируемого подвала. Все коммуникации, электричество, водоснабжение, канализация ,центральное отопление. Имеется большой пандус для погрузки разгрузки грузового транспорта. Удобный подъезд любого транспорта, благоустроенная парковка. Имеются рекламные конструкции на фасаде и кровле здания. Существует возможность увеличения площади первого этажа за счет выноса витражных окон. Имеются арендаторы -	ярмарка". Наличие парковки перед помещением, удобство добраться из любой точки города, стеклянные фасады длинной более 150 метров делают его уникальным предложением на рынке. Также преимуществом является три фасадных и три пандуса для погрузки - разгрузки, наличие современного ремонта, высота потолков, местами достигающая 4 метров. Все коммунальные договора заключены, помещение готово к продаже. Характеристика помещения: 1 этаж, антресоль витринное остекление с возможностью размещения рекламного материала центральные коммуникации сигнализация пожарная, охранная электричество 64	Напротив аквапарк «Атолл» и крупные ТЦ, в шаговой доступности Администрация, парк «Лукерьинский пруд». ✅ Параметры: Тип: встроенно-пристроенное Этажность: 2 Общая площадь: 2184,1 кв.м. (1 этаж:1115,5 кв.м.; Цоколь: 1068,6 кв.м.) Высота потолков: 1эт. - 3,7 м., цоколь – 2,3- 2.7 м. Электрическая мощность: 250 кВт Отопление: центральное Водоснабжение и водоотведение: центральное ✅ Характеристика помещения: фундамент - железобетонные блоки стены - кирпичные перекрытие - железобетонное перегородки – кирпичные	- категория земель : земли населенных пунктов - вид разрешенного использования : под отдельно стоящий минимаркет , под спорт-бар ОПИСАНИЕ : Предлагаем к продаже отдельно стоящее здание в центре города. На цокольном этаже расположены кухня с отдельным входом, сан. узел , тех. помещения. Лифт грузовой. Первый этаж - входная группа, барная стойка, зал для гостей. Второй этаж-свободная планировка,	высокими потолками (4 м) предлагает широкие возможности для организации бизнеса. Свободная планировка позволяет адаптировать пространство под индивидуальные потребности. Кирпично-монолитный материал постройки гарантирует долговечность и надёжность. Косметический ремонт, современные системы вентиляции, пожарной сигнализации, охраны и доступ к интернету обеспечивают готовность помещения к быстрому запуску вашего проекта. Надёжное центральное отопление и наземная парковка дополняют список преимуществ. Выгодное предложение по	обл.). — идеально для бизнеса в центре! Ключевые преимущества: Площадь: 121 м² — просторно для магазина, офиса, кафе, салона красоты или услуг. Отдельный вход с улицы — прямой доступ для клиентов, без лишних ступенек и проходов через подъезд. Расположение в пешеходной зоне с высокой проходимостью: рядом, магазины, остановки общественного транспорта — поток клиентов гарантирован! Свободная планировка, хорошее состояние, все коммуникации подключены (электричество, вода, отопление). Идеальный вариант для старта или расширения бизнеса. Звоните для просмотра. Сейчас действующий магазин.

		исный). Создать бизнес с зоной «скрытого» входа (например, бар, тайм-кафе, офис по записи). Для получения подробной информации напишите в сообщения.				супермаркет SMART, Фикс Прайс, Первый обойный. Хорошо подходит для инвестиций в арендный бизнес, либо под собственные нужды.	КВт своя зона погрузки-разгрузки возможность организации въезда для автомобилей хорошая доступность общественным и личным транспортом.	полы - бетонные, плиточные, линолеум внутренняя отделка - окраска по оштукатуренной поверхности, по обоям электроосвещение – скрытая проводка установлены все приборы учета коммунальных расходов ☑ Основные преимущества: Центральная площадь города! Высокий пешеходный и автомобильный траффик В шаговой доступности остановки общественного транспорта Густонаселенный район с многоэтажной жилой застройкой Перед магазином большая бесплатная парковка	сан. узел. На данный момент помещение сдается в аренду. ИНФРАСТРУКТУРА: - Рядом расположен бульвар Мира - МАОУ СШ №5 - Кстовский нефтяной техникум им. Б. И. Корнилова - спортивная школа " САМБО". - Пятерочка, Spar - яндекс маркет , WB, OZON. - почта - остановка общественного транспорта	привлекательной цене! Не упустите шанс инвестировать в успешный бизнес.	
Цена предложения, руб		9 500 000	53 000 000	12 000 000	41 000 000	245 000 000	155 000 000	65 000 000	20 000 000	35 000 000	13 500 000
Общая площадь,м2	1209,7	72	555	200	336	3557	1800	2184,1	146	303,6	121,2
Цена предложен		131 944	95 495	60 000	122 024	68 878	86 111	29 761	136 986	115 283	111 386

ия, за 1м², руб.											
Дата предложения		окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – все объекты имеют назначение нежилого помещения- свободного назначения;

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки П1

Характеристики/ корректировки	**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**	**ОБЪЕКТ №1**	**ОБЪЕКТ №2**	**ОБЪЕКТ №3**	**ОБЪЕКТ №4**	**ОБЪЕКТ №5**	**ОБЪЕКТ №6**	**ОБЪЕКТ №7**	**ОБЪЕКТ №8**	**ОБЪЕКТ №9**	**ОБЪЕКТ №10**
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, ул. Сутырина, 8	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, пл. Мира, 5	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, Полевая ул., 1	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Мира, 2Б	Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-т Ленина, 45А	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Совнаркомовская ул., 28	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 3А	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, ул. Мира, 7Б	Кстово, Нижний Новгород, по адресу улица Сутырина, 9	ул. Театральная, 15 (Кстово, Нижегородская обл.).
Источник		https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_72_m_8395668809?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_555_m_1441355344?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemelny_uchastok_ot_sobstvennika_2974792252?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8231181339?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3557_m_3995274180?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUEdzZVMzYjEwT2RzVnVpIjt96oKVRT8AAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1800_m_7864669753?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUEdzZVMzYjEwT2RzVnVpIjt96oKVR	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_tsokolem_21841_kv.m_1389723892?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_146_m_7447761930?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZDhQR0k4NDFTd1dPV1FDIjt9OH	https://nn.cian.ru/sale/commercial/329707357/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/334374110/

				dD8AAAA			T8AAAA		mYLT8AAAA		
Цена предложения, руб.		9 500 000	53 000 000	12 000 000	41 000 000	245 000 000	155 000 000	65 000 000	20 000 000	35 000 000	13 500 000
Общая площадь, м2	1209,7	72,00	555,00	200,00	336	3557	1800	2184,1	146	303,6	121,2
Цена предложения, за 1м², руб.		131 944,44	95 495,50	60 000,00	122 024	68 878	86 111	29 761	136 986	115 283	111 386
Дата продажи		окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26
Корректировка		1	1	1							
Корректировка на уторговывание		0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Стоимость объекта с учетом торга, руб.		8930000	49820000	11280000	38540000	230300000	145700000	61100000	18800000	32900000	12690000
Стоимость ЗУ в составе объекта, руб		0	0	0	0	0	0	0	3 876 672	0	0
Стоимость дома без учета стоимости ЗУ, руб.		8930000	49820000	11280000	38540000	230300000	145700000	61100000	14 923 328	32900000	12690000
Цена предложения, за 1м², руб.		124028	89766	56400	114702	64746	80944	27975	102215	108366	104703
Условия продажи	Рыночные/запрещение регистрации	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
Корректировка		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, ул. Сутырина, 8	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, пл. Мира, 5	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, Полевая ул., 1	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Мира, 2Б	Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-т Ленина, 45А	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Совнаркомовская ул., 28	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 3А	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, ул. Мира, 7Б	Кстово, Нижний Новгород, по адресу улица Сутырина, 9	ул. Театральная, 15 (Кстово, Нижегородская обл.).

Корректировка на местоположение		1	1	1	1	0,78	0,78	1	1	1	1
корректировка	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка		1	1	1,41	1	1	1	1	1	1	1
Тип объекта	здание	помещение	помещение	здание	здание	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта		1,11	1,11	1,00	1,00	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Общая площадь, м2	1209,7	72	555	200	336	3557	1800	2184,1	146	303,60	121,20
Корректировка на площадь		0,65	0,89	0,76	0,83	1,18	1,06	1,09	0,73	0,81	0,71
Состояние здания	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка на износ		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Наличие коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Состояние помещения	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	Повышенная внутренняя отделка	простая отделка	простая отделка
Коэффициент	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,26	1,19	1,19
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00
Назначение	торговое	торговое	свободное	административное	торговое	свободное	торговое	свободное	питание	торговое	торговое

коэфициент	2,84	2,84	2,77	2,70	2,84	2,77	2,84	2,77	2,84	2,84	2,84
Корректировка		1,00	1,03	1,05	1,00	1,03	1,00	1,03	1,00	1	1
Стоимость за 1 кв.м., руб.		86 802	88 600	61 556	92347	66088	72058	33816	75520	94509	80041
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	75 133,70										
Рыночная стоимость, руб.	90 889 236,89										

Описание вносимых корректировок

Корректировка на уторговывание (торг)[8]

А. При продаже объектов			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,93
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,76	0,89	0,84
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,89	0,82
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,66	0,91	0,83

Корректировка на торг составляет среднее значение диапазона 0,94.

Корректировка на площадь[9]

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,691
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,631

Корректировка на красную линию

А. Продажи:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,60	0,79	**0,71**
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,93	**0,86**
Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,98	**0,93**

Корректировка на отдельный вход

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (СТРИТ-РИТЕЙЛ)

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия отдельного входа в универсальное помещение

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия отдельного входа в универсальное помещение (стрит-ритейл), предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Помещение с отдельным входом с улицы	-	-	1,0
Помещение с общим с другими помещениями входом	0,82	0,92	0,87

Корректировка на отделку

[8] https://appra.ru/sprav/2025p1/indgar/torg.html
[9] https://appra.ru/sprav/2025p1/indgar/plosch.html

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			**1,00**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,13	1,22	**1,19**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,23	1,31	**1,26**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,28	1,41	**1,36**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	**1,09**

Корректировка на тип помещения

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,88	0,97	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,95	0,90

Корректировка на назначение

Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,16	3,35	**2,70**
Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,27	3,52	**2,84**

Корректировка на удаление от областного центра

Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов с населением более 1 млн.человек в зависимости от расстояния до облцентра[12]

Расстояние, км		аналог						
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100
объект оценки	<10	**1,00**	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,90
	10-20	0,78	**1,00**	1,12	1,21	1,28	1,37	1,48
	20-30	0,69	0,89	**1,00**	1,08	1,14	1,22	1,32
	30-40	0,64	0,83	0,93	**1,00**	1,06	1,13	1,22
	40-50	0,61	0,78	0,88	0,94	**1,00**	1,07	1,16
	50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	**1,00**	1,08
	70-100	0,53	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	**1,00**

***Корректировка на ограничения и обременение*[13]**

Наложенные ограничения и обременения на объект недвижимости уменьшают права владельца, влияют на правила содержания и эксплуатации, ограничивают возможности использования и извлечения дохода, снижают эффективность управления и пр., что приводит к снижению стоимости.

Обременением и ограничением, как правило, становится:

- *Ограничение и обременение по финансовым обязательствам (например, залог)* без учета размера самих обязательств (при условии их погашения);
- *Охранные зоны*;
- *Сервитут* - «вынужденность» совместного (ограниченного) использования и т.п.

Невозможность полноценного использования объекта недвижимости, связанная с наложением ограничений, обременений снижает его стоимость, но при этом может не влиять на размер доходности.

Таблица 22. Отношение цен объектов обремененных к необремененным объектам

Сервитут	Охранные зоны (линейных объектов, водоохранных, защитных и тп.)	Обременение по финансовым обязательствам (залог)	Объект без ограничений, обременений
0,70 (0,50-0,85)	0,85 (0,50-0,95)	0,97 (0,95-1,00)	1,00

Полученные скорректированные цены продаж объектов-аналогов имеют разное значение. В этой связи необходимо провести математическую обработку полученной информации путем расчета доверительного интервала. Доверительный интервал рассчитывается в соответствии с законом нормального распределения по формуле:

$C \pm 1{,}94 \times \sigma$, где

C – среднее арифметическое значение скорректированных цен аналогов,

1,94 – коэффициент, соответствующий нормальному распределению с вероятностью 85%,

σ - среднее квадратичное отклонение.

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(C - C_i)^2}{n-1}},$$ где

n - количество объектов-аналогов,

C i – значение i-го объекта-аналога.

Среднее арифметическое значение составляет: 79 724,56 руб./кв. м.

Среднее квадратичное отклонение составляет: 35397 руб./кв. м.

Доверительный интервал составляет: min – 39736,7 руб./кв. м, max – 110530,7 руб./кв. м, в его пределы не попадает объект – аналог № 7.

Характеристики/корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ №1	ОБЪЕКТ №2	ОБЪЕКТ №3	ОБЪЕКТ №4	ОБЪЕКТ №5	ОБЪЕКТ №6	ОБЪЕКТ №7	ОБЪЕКТ №8	ОБЪЕКТ №9
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, ул. Сутырина, 8	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, пл. Мира, 5	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, Полевая ул., 1	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Мира, 2Б	Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-т Ленина, 45А	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Совнаркомовская ул., 28	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, ул. Мира, 7Б	Кстово, Нижний Новгород, по адресу улица Сутырина, 9	ул. Театральная, 15 (Кстово, Нижегородская обл.).
Источник		https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_72_m_8395668809?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_555_m_1441355344?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemelnyy_uchastok_ot_sobstvennika_2974792252?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8231181339?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dnNydzgzV05YeVA1T0VwIjt9JEW-dD8AAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3557_m_3995274180?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUEdzZVMzYjEwT2RzVnVpIjt96oKVRT8AAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1800_m_7864669753?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUEdzZVMzYjEwT2RzVnVpIjt96oKVRT8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_146_m_7447761930?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZDhQR0k4NDFTd1dPV1FDIjt9OHmYLT8AAAA	https://nn.cian.ru/sale/commercial/329707357/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/334374110/
Цена предложения, руб.		9 500 000	53 000 000	12 000 000	41 000 000	245 000 000	155 000 000	20 000 000	35 000 000	13 500 000
Общая площадь, м2	1209,7	72,00	555,00	200,00	336	3557	1800	146	303,6	121,2
Цена предложения, за 1м², руб.		131 944,44	95 495,50	60 000,00	122 024	68 878	86 111	136 986	115 283	111 386
Дата продажи		окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26
Корректировка		1	1	1						
Корректировка на уторговывание		0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Стоимос		8930000	49820000	11280000	38540000	230300000	145700000	18800000	32900000	12690000

ть объекта с учетом торга, руб.										
Стоимость ЗУ в составе объекта, руб		0	0	0	0	0	0	3 876 672	0	0
Стоимость дома без учета стоимости ЗУ, руб.		8930000	49820000	11280000	38540000	230300000	145700000	14 923 328	32900000	12690000
Цена предложения, за 1м², руб.		124028	89766	56400	114702	64746	80944	102215	108366	104703
Условия продажи	Рыночные/запрещение регистрации	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
Корректировка		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Кстово, ул. Сутырина, д. 5А	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, ул. Сутырина, 8	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, пл. Мира, 5	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, Кстово, Полевая ул., 1	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Мира, 2Б	Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-т Ленина, 45А	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Совнаркомовская ул., 28	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, ул. Мира, 7Б	Кстово, Нижний Новгород, по адресу улица Сутырина, 9	ул. Театральная, 15 (Кстово, Нижегородская обл.).
Корректировка на местоположение		1	1	1	1	0,78	0,78	1	1	1
корректировка	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка		1	1	1,41	1	1	1	1	1	1
Тип объекта	здание	помещение	помещение	здание	здание	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка на тип объекта		1,11	1,11	1,00	1,00	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Общая площадь, м2	1209,7	72	555	200	336	3557	1800	146	303,60	121,20
Корректировка на площадь		0,65	0,89	0,76	0,83	1,18	1,06	0,73	0,81	0,71

Состояние здания	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка на износ		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Наличие коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, отопление, газоснабжение
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Состояние помещения	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	Повышенная внутренняя отделка	простая отделка	простая отделка
Коэффициент	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,26	1,19	1,19
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00
Назначение	торговое	торговое	свободное	административное	торговое	свободное	торговое	питание	торговое	торговое
коэфициент	2,84	2,84	2,77	2,70	2,84	2,77	2,84	2,84	2,84	2,84
Корректировка		1,00	1,03	1,05	1,00	1,03	1,00	1,00	1	1
Стоимость за 1 кв.м., руб.		86 802	88 600	61 556	92347	66088	72058	75520	94509	80041
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	79 724,56									
Рыночная стоимость, руб.	96 442 800,23									

18 Расчет рыночной стоимости объекта оценки – права собственности земельного участка.

18.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.

В настоящее время на рынке практикуются несколько способов получения земли. Основной – своего рода инвестиционный контракт. Схемы его различные, но существует две основные. Одна из них: соглашение местного застройщика (или землевладельца) и иногороднего. Местный застройщик или собственник земли имеют доступ к земельным ресурсам, иногородний застройщик предлагает взаимовыгодные условия сотрудничества. Вторая схема: соглашение местной администрации и застройщика. Весь проект определяется как социально значимый и реализуется при поддержке администрации.

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

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

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на земельные участки, сопоставимые с оцениваемым земельным участком в г. Кстово Нижегородской области, предшествующих дате оценки. Анализ проводился на основании объектов-аналогов в г.о. город Нижний Новгород.

Информация о продаже земельных участков в г. Кстово Нижегородской области (до даты оценки)

№ пп	Местоположение	Описание объекта	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь,м2	Цена предложения, за 1м², руб.	Выбор или отказ от объекта аналога
1	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский, Луговая ул.	Продается земельный участок площадью 2396 кв.м. в поселке Ждановский, Кстовского р-на в 3 км от ТЦ Мега. Кадастровый номер 52:26:0000000:6996 Категория земель - земли населённых пунктов. Виды разрешенного использования - склады, базы. По участку проходит ЛЭП.	https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_4747887568?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	4 700 000	2 396	1961,60	+
2	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский	Земельный участок 17 350 кв.метра, кадастровый номер 52:26:0030018:4416 п.Ждановский, красная линия	https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_174_ga_promnaznacheniya_4423622511?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHQWluTEpkQnVwWUtUdDEyIjt9tMZ0UD8AAAA	34 700 000	17 350	2000,00	+
3	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Опалиха	Земельный участок в Кстовском районе, д. Опалиха, для коммерческого назначения от собственника, с полным пакетом документов. Опыт работы с землей с 2008 года. Идеальное предложение для бизнеса! Участок площадью 3 сотки, расположен в удобном месте с развитой инфраструктурой. Преимущества: • Официальный асфальтированный заезд; • Удобный транспортный доступ к трассе М-7, нет ограничений для грузового транспорта; • Участок на красной линии - отличная видимость с трассы; • Ландшафт ровный, расчищен от растительности и деревьев; • Возможность разделения участка на необходимые сотки и разнообразные размеры для вашего бизнеса; • Возможность официально установить рекламный щит на участкеПараметры участков: • Коммуникации: газ и электричество по границе участка. • Асфальтированный заезд, удобный для грузового транспорта. • Ландшафт ровный, полностью расчищен от растительности и деревьев. Кадастровый номер: 52:26:0030020:1923	https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_7972376232?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1 800 000	300	6000,00	+
4	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Р-158, 18-й километр	Земельный участок под коммерцию 52:26:0040009:73	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_8147346188?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	35 000 000	4 890	7157,46	+
5	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Афонино, ул. Красная	Нижний Новгород, Красная Поляна, земля коммерческого назначения! Площадь: 2482.00 кв.м. Эта участок земли идеально подходит для строительства кафе, клуба, предприятия общественного питания.	https://www.avito.ru/afonino/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_8129272191?context=H4sIAAAAAA	21 200 000	2 482	8541,50	+

	Поляна	Расположенный в жилом районе, он обеспечивает отличную охват целевой аудитории и привлечение большого потока потенциальных клиентов. ???? Земля находится в удобном месте с развитой инфраструктурой и хорошим транспортным сообщением. Здесь вы сможете создать процветающий бизнес, который будет приносить стабильный доход и привлекать новых клиентов. ???? Преимущества покупки этой земли: - удобное расположение - развитая инфраструктура - хорошая транспортная доступность - высокий потенциал для развития бизнеса - возможность создания собственного продуктивного предприятия	AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQU0d0QlZ6S3o2aXBacDZIIjt9BIPWpj8AAAA				
6	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 1	Площадки по МКД. До 14 этажей. Есть коммуникации, решение регштаба НО.	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_8350609347?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKQlpmSGJMS3FMSEh2WkkxIjt9102G3T8AAAA	82 500 000	5 500	15000,00	+
Среднее значение, кв.м.					6776,76		
Минимальное значение, кв.м.					1961,60		
Максимальное значение, кв.м.					15000,00		

18.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;
- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же в зависимости от типа площади цена объекта может варьироваться в зависимости является ли объект отдельно стоящим зданием, либо встроенным помещением.
- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;
- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;
- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;
- Местоположение и окружение. Местоположение объектов коммерческой недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость объекта.
- Физические характеристики (физическое состояние, площадь и т.п.).

18.3 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчетные методы для оценки объекта – земельный участок (оценка права собственности)

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

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

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Сравнительный подход

В данной работе оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в рамках одного подхода.

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

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	+

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	+
2	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	-
3	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)	+
4	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)	+

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

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

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, поэтому рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

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

Доходный подход

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

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка)	-
2	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)	-

Доходный подход основан на оценке недвижимого имущества, генерирующего доходы и требующего затрат на их обеспечение. Доходный подход не применяется по следующим причинам. Метод капитализации земельной ренты не используется, ввиду отсутствия информации, позволяющей рассчитать земельную ренту, создаваемую данным земельным участком. Условия применения метода остатка - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Оценщик отказывается от применения данного метода, поскольку расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения на участке, связан с высокой степенью погрешности, что приводит к снижению качества оценки. Кроме того, в условиях высокой неопределенности на рынке недвижимости и капиталов сложно корректно рассчитать ставку дисконтирования (капитализации). Оценщик отказывается от применения метода предполагаемого использования по той же причине, по которой отказался от использования метода остатка.

Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки №V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщику необходимо учитывать:

№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки
1	Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке	-
2	Надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан	-

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

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

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

Обоснование отбора объектов-аналогов

В качестве аналогов были отобраны объекты, по мнению оценщика наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам. Отбор проводился по следующим критериям:

- Имеется достаточная информация об аналоге, позволяющая определить цену сделки и (или) предложений, сопоставимость с объектом оценки по ценообразующими факторам;
- Аналог имеет то же функциональное назначение, что и объект оценки;

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение	обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский, Луговая ул.	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Опалиха	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Афонино, ул. Красная Поляна	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 1	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Р-158, 18-й километр
Источник		https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_4747887568?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_174_ga_promnaznacheniya_4423622511?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHQWluTEpkQnVwWUtUddDEyIjt9tMZ0UD8AAAA	https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_7972376232?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/afonino/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_8129272191?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQU0d0QlZ6S3o2aXBacDZIIjt9BIPWpj8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_8350609347?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKQlpmSGJMS3FMSEh2WkkxIjt9102G3T8AAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_8147346188?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	
Описание		Продается земельный участок площадью 2396 кв.м. в поселке Ждановский, Кстовского р-на в 3 км от ТЦ Мега. Кадастровый номер 52:26:0000000:6996 Категория земель - земли населённых пунктов. Виды разрешенного использования - склады, базы. По участку проходит ЛЭП.	Земельный участок 17 350 кв.метра, кадастровый номер 52:26:0030018:4416 п.Ждановский, красная линия	Земельный участок в Кстовском районе, д. Опалиха, для коммерческого назначения от собственника, с полным пакетом документов. Опыт работы с землей с 2008 года. Идеальное предложение для бизнеса! Участок площадью 3 сотки, расположен в удобном месте с развитой инфраструктурой. Преимущества: • Официальный асфальтированный заезд; • Удобный транспортный доступ к трассе М-7, нет ограничений для грузового транспорта; • Участок на красной	Нижний Новгород, Красная Поляна, земля коммерческого назначения! Площадь: 2482.00 кв.м. Эта участок земли идеально подходит для строительства кафе, клуба, предприятия общественного питания. Расположенный в жилом районе, он обеспечивает отличную охват целевой аудитории и привлечение большого потока потенциальных клиентов. ???? Земля находится в удобном месте с развитой инфраструктурой и хорошим транспортным сообщением. Здесь вы сможете создать процветающий бизнес, который будет приносить стабильный доход и привлекать новых	Площадки по МКД. До 14 этажей. Есть коммуникации, решение регштаба НО.	Земельный участок под коммерцию 52:26:0040009:73

				линии - отличная видимость с трассы; • Ландшафт ровный, расчищен от растительности и деревьев; • Возможность разделения участка на необходимые сотки и разнообразные размеры для вашего бизнеса; • Возможность официально установить рекламный щит на участкеПараметры участков: • Коммуникации: газ и электричество по границе участка. • Асфальтированный заезд, удобный для грузового транспорта. • Ландшафт ровный, полностью расчищен от растительности и деревьев. Кадастровый номер: 52:26:0030020:1923	клиентов. ???? Преимущества покупки этой земли: - удобное расположение - развитая инфраструктура - хорошая транспортная доступность - высокий потенциал для развития бизнеса - возможность создания собственного продуктивного предприятия		
Функциональное назначение	земли населенных пунктов/ для размещения недостроенного здания "Торговый павильон"	земли населенных пунктов/ склады	земли промышленности, энергетики, связи/ склады	земли населенных пунктов/ административное здание	земли населенных пунктов/ объекты питания	земли населенных пунктов/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	земли населенных пунктов/ объекты придорожного сервиса
Обременения	запрещение регистрации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, водоотведение, отопление	электричество	по границе	по границе	по границе	Электричество, водоснабжение, водоотведение, отопление	по границе
Площадь, кв.м.	1 013,0	2 396	17 350	300	2 482	5 500	4 890
Цена предложения, руб.		4 700 000	34 700 000	1 800 000	21 200 000	82 500 000	35 000 000
Цена предложения за 1 кв. м., руб.		1961,60	2000,00	6000,00	8541,50	15000,00	7157,46

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	**Характеристики**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**	**Объект-аналог №6**
обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова	Местоположение	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский, Луговая ул.	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Опалиха	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Афонино, ул. Красная Поляна	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 1	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Р-158, 18-й километр
	Источник	https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_4747887568?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_174_ga_promnaznacheniya_4423622511?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHQWluTEpkQnVwWUtUdDEyIjt9tMZ0UD8AAAA	https://www.avito.ru/zhdanovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_7972376232?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/afonino/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_8129272191?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQU0d0QlZ6S3o2aXBacDZIIjt9BIPWpj8AAAA	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_8350609347?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKQlpmSGJMS3FMSEh2WkkxIjt9102G3T8AAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_8147346188?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Собственность	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
земли населенных пунктов/ для размещения недостроенного здания "Торговый павильон"	Функциональное назначение	земли населенных пунктов/ склады	земли промышленности, энергетики, связи/ склады	земли населенных пунктов/ административное здание	земли населенных пунктов/ объекты питания	земли населенных пунктов/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	земли населенных пунктов/ объекты придорожного сервиса
запрещение регистрации	Обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	
Электричество, водоснабжение, водоотведение, отопление	Коммуникации	электричество	по границе	по границе	по границе	Электричество, водоснабжение, водоотведение, отопление	по границе
1 013	Площадь, кв.м	2 396	17 350	300	2 482	5 500	4 890
	Общая стоимость, руб.	4 700 000	34 700 000	1 800 000	21 200 000	82 500 000	35 000 000
	стоимость за 1 кв. м., руб.	1961,60	2000,00	6000,00	8541,50	15000,00	7157,46

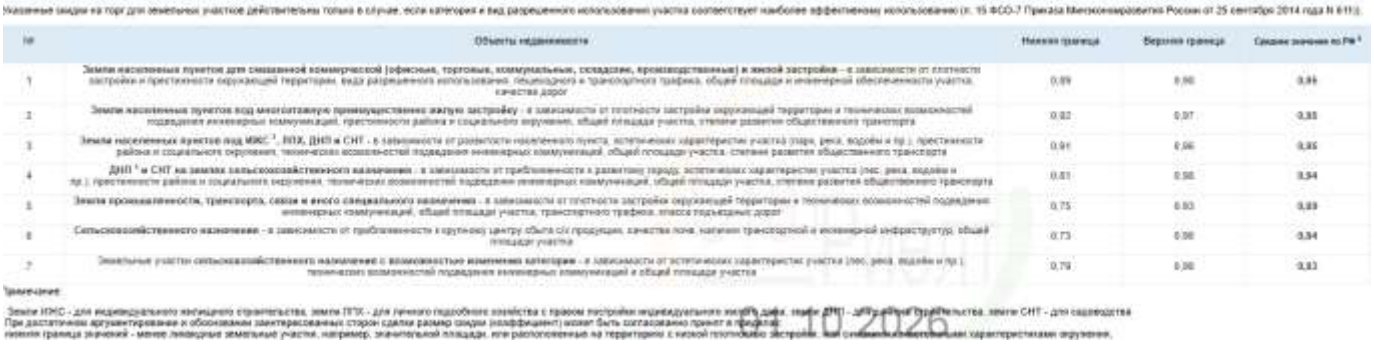
Внесение корректировок							
	Корректировка на уторговывание	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Собственность	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка	1	1	1	1	1	1
Рыночные, запрещение регистрации	Условие продажи (предложения)	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
	Корректировка	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
	Время продажи	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26	окт.26
	Корректировка	1	1	1	1	1	1
обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова	Местоположение	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский, Луговая ул.	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Опалиха	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Афонино, ул. Красная Поляна	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 1	Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Р-158, 18-й километр
красная линия		внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
		1,219512195	1	1	1	1	1,219512195
земли населенных пунктов/ для размещения недостроенного здания "Торговый павильон"	Функциональное назначение	земли населенных пунктов/ склады	земли промышленности, энергетики, связи/ склады	земли населенных пунктов/ административное здание	земли населенных пунктов/ объекты питания	земли населенных пунктов/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	земли населенных пунктов/ объекты придорожного сервиса
для размещения недостроенного здания "Торговый павильон"	вид разрешенного использования	склады	склады	административное здание	общественное питание	коммунальное испльзование	придорожный сервис
1,05	коэффициент на вид разрешенного использования	0,28	0,28	1,03	0,68	1	0,76
	корректировка на вид разрешенного использования	3,75	3,75	1,019417476	1,544117647	1,05	1,381578947
населенные пункты	категория земели	населенные пункты	земли промышленности	населенные пункты	населенные пункты	населенные пункты	населенные пункты
1	Корректировка на функциональное назначение	1,00	0,692	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00
1013	Площадь, кв.м	2 396	17 350	300	2 482	5 500	4 890
	Корректировка на Размер (площадь)	1,118417768	1,446704074	0,853682808	1,123556724	1,245999654	1,227102734
Электричество,	Коммуникации	электричество	по границе	по границе	по границе	Электричество,	по границе

водоснабжение, водоотведение, отопление						водоснабжение, водоотведение, отопление	
	Итоговая корректировка на наличие коммуникаций	1,62397872	1,705177656	1,705177656	1,705177656	1	1,705177656
	Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв. м., руб.	15 014	25486	8205	23285	18084	23252
Рыночная стоимость земельного участка за 1 кв.м., руб.		18 888					
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		19 133 544,00					

Описание вносимых корректировок

Корректировка на уторговывание (торг)[10]

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



Корркткировка определена в среднем размере 0,95.

Корректировка на площадь земельного участка[11]

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:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,726	-0,13	K s = (So/Sa) ^- 0,13
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,691	-0,15	K s = (So/Sa) ^- 0,15
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,679	-0,19	K s = (So/Sa) ^- 0,19
поселения до 50 тыс. человек	0,655	-0,22	K s = (So/Sa) ^- 0,22

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Корректировка на разрешенное использование.



10 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda

11 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

Назначение участка

Категории земель представляют собой систему классификации всех территорий и состав земель Российской Федерации, основанную на их целевом назначении (ст. 7. ЗК РФ). Целевое назначение, устанавливается через систему характеристик, включая экологические, геологические и биологические параметры, которые определяют цели и способы эксплуатации земельных ресурсов. Категория земельного участка — это описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого контролируется на законодательном уровне. В рамках исследования рынка недвижимости установлено, что наиболее вовлечены в рыночный оборот земельные участки следующих категорий:

1) Земли населённых пунктов;
2) Земли сельскохозяйственного назначения;
3) Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения). Отношение цен земельных участков различных категорий к ценам сходных участков на землях населенных пунктов по данным Сборника корректировок «Земельные участки» 2025 (НП «Евразийский союз экспертов», areall.ru) представлено в следующей таблице

Категория	Типичное (средне-рыночное) (минимальное-максимальное)
Земли населённых пунктов	1,000
Земли пром-ти, спец. Назначения	0,692 (0,330-0,870)
Земли сельскохозяйственного назначения	0,367 (0,250-0,650)
Земли особо охраняемых территорий/ Земли лесного фонда/Земли водного фонда/ Земли государственного запаса	0,254 (0,100-0,530)

Корректировка на красную линию

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,75	0,89	**0,82**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	**1,02**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,83	1,00	**0,93**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку сельскохозяйственного назначения, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	0,95	**0,86**

Корректировка на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,20	**1,11**
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)	1,03	1,14	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	**1,08**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,09	1,32	**1,19**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,13	1,21	**1,17**

Полученные скорректированные цены продаж объектов-аналогов имеют разное значение. В этой связи необходимо провести математическую обработку полученной информации путем расчета доверительного интервала. Доверительный интервал рассчитывается в соответствии с законом нормального распределения по формуле:

$C \pm 1{,}94 \times \sigma$, где

C – среднее арифметическое значение скорректированных цен аналогов,

1,94 – коэффициент, соответствующий нормальному распределению с вероятностью 85%,

σ - среднее квадратичное отклонение.

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(C - C_i)^2}{n-1}},$$ где

n - количество объектов-аналогов,

C i – значение i-го объекта-аналога.

Среднее арифметическое значение составляет: 18 888 руб./кв. м.

Среднее квадратичное отклонение составляет: 6506,8 руб./кв. м.

Доверительный интервал составляет: min – 6264,8 руб./кв. м, max – 31511,2 руб./кв. м, в его пределы попадают все значения скорректированных цен объектов-аналогов.

19 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Применяя различные подходы к оценке ***рыночной стоимости права собственности*** на улучшения, мы пришли к следующим результатам:

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке (право собственности)

Наименование	Результат ЗП, руб.	Результат СП, руб.	Результат ДП, руб.
здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1	Не применялся	96 442 800,23	Не применялся
земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»	Не применялся	19 133 544,00	Не применялся

Наименование	Результат ЗП, руб.	Результат СП, руб.	Результат ДП, руб.	Вес ЗП	Вес СП	Вес ДП	Рыночная стоимость, руб.
здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1	Не применялся	96 442 800,23	Не применялся	1	0	0	96 442 800,23
земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером 52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»	Не применялся	19 133 544,00	Не применялся	0	1	0	19 133 544,00

Итоговая величина рыночной стоимости права собственности (с учетом округления)

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	здание Торгового павильона, назначение: нежилое, общей площадью 1209,7 кв.м, этаж: 3, в том числе подземных 1	Не применялся	96 442 800	Не применялся	96 442 800	79 051 475.41
2	земельный участок общей площадью 1013 кв. м с кадастровым номером	Не применялся	19 133 544,00	Не применялся	19 133 544,00 [12]	

[12] В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

	52:25:0010807:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения недостроенного здания «Торговый павильон»				

Специалист-оценщик /_____/ **Сидорова О.В.**

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» /_____/ **Стенякина О.А.**

20 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последредакции).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.
3. Земельный кодекс РФ, одобрен Советом Федерации 10.10.2001г.
4. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» №137-ФЗ от 25.10.2001г.
5. Федеральным стандартом оценки N 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
6. Федеральным стандартом оценки N 2 «Виды стоимости (ФСО II)» (Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
7. Федеральным стандартом оценки N 3 ««Процесс оценки (ФСО III)»» (Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
8. Федеральным стандартом оценки N 4 «Задание на оценку (ФСО IV) (Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
9. Федеральным стандартом оценки N 5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
10. Федеральным стандартом оценки N 6 "Отчет об оценке (ФСО VI)" (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
11. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.14г. № 611.
12. МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ ГОСТ 7.32 – 2001, принятый Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации (отчет Технического секретариата № 19 от 26 мая 2001 года).
13. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997г.
14. Высшая школа приватизации и предпринимательства (Кафедра оценки собственности) «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Москва, 1997г.
15. Черняк А. В. «Оценка городской недвижимости», г. Москва, 1996г.
16. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.
17. «Оценка недвижимости», Генри С. Харрисон, Москва, 1994г.
18. Коростылев С. П. «Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие», М. 1998г.
19. «Оценка устаревания и Наиболее Эффективного Использования недвижимости», Александров В.Т., СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.: ил.
20. «Система экспертиз и оценка объектов недвижимости» / Учеб. пособие / Под общ. ред. академика РААСН С.Н. Булгакова. – М.: Изд-во «Архитектура – С», 2007. – 352 с., ил.
21. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. 2020
22. Данные интернет-портала: https://statrielt.ru/

20.ПРИЛОЖЕНИЕ 1- «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми
полное наименование органа регистрации прав

09.07.2026г. № КУВИ-001/2026-91058718

На основании запроса от 07.07.2026, поступившего на рассмотрение 07.07.2026, сообщаем, что правообладателю ООО "Мегаполис"; ИНН: 5260246157; ОГРН: 1095260001253; адрес местонахождения: 603116, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Тонкинская, д. 7, пом. помещ П2., в период с 01.01.2022 по 07.07.2026 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1		Вид объекта недвижимости:	Сооружение
			Кадастровый номер:	52:18:0010438:216
			Назначение объекта недвижимости:	нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул Зайцева, д 41Б
			Площадь:	Площадь 2117.5 кв.м., Площадь застройки 2117.5 кв.м.
	1.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	29.03.2013
			номер государственной регистрации:	52-52-01/035/2013-418
			основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU52303000-74, выдан 09.08.2012, Администрация города Нижнего Новгорода
			дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2023
	1.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:18:0010438:216-52/286/2023-9
		1.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:18:0010438:216-52/154/2022-7
2	2.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	52:18:0010438:217
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Российская Федерация , Нижегородская обл, городской округ город Нижний Новгород , г Нижний Новгород, ул Зайцева, д. 41Б
			Площадь:	1137.5

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

6	6.1		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	52:18:0010438:257
			Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под склады
			Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Зайцева, дом 41 (литеры 2П,2К).
			Площадь:	8247 +/- 32
	6.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	22.02.2019
			номер государственной регистрации:	52:18:0010438:257-52/124/2019-1
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи № 3095-ЗУ земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, выдан 10.12.2018
			дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2023
	6.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		6.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:18:0010438:257-52/286/2023-10
		6.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:18:0010438:257-52/154/2022-8
7	7.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	52:25:0010806:141
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Кстово, улица Сутырина, дом 5А
			Площадь:	1209.7
	7.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	28.10.2019
			номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/114/2019-5

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости, выдан 06.12.2010
				Договор купли-продажи доли в праве общей собственности на земельный участок с долей строения, № 52/54-н/52-2019-5-49, выдан 23.10.2019, Костерин С.П., временно исполняющий обязанности нотариуса Иванова В.Е., нотариуса Павловского района Нижегородской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/279/2025-25
		7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/279/2025-24
		7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/279/2025-22
		7.3.4	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/150/2022-15
		7.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/144/2021-12
		7.3.6	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/124/2019-10
		7.3.7	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	52-52-14/081/2011-917
8	8.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		52:25:0010807:21
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для размещения недостроенного здания "Торговый павильон"
		Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова.
		Площадь:		1013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 839971481847979980055521916400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

	8.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		28.10.2019
		номер государственной регистрации:		52:25:0010807:21-52/114/2019-3
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, выдан 06.12.2010 Договор купли-продажи доли в праве общей собственности на земельный участок с долей строения, № 52/54-н/52-2019-5-49, выдан 23.10.2019, Костерин С.П., временно исполняющий обязанности нотариуса Иванова В.Е., нотариуса Павловского района Нижегородской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/279/2025-18
		8.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/279/2025-17
		8.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/279/2025-15
		8.3.4	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/150/2022-10
		8.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/162/2022-9
		8.3.6	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/144/2021-6
		8.3.7	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/124/2019-5
9	Получатель выписки			Вдовин Иван Олегович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 839971481847979980055521916400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.07.2022г.	
Кадастровый номер:	52:25:0010806:141

Номер кадастрового квартала:	52:25:0010807
Дата присвоения кадастрового номера:	14.06.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1859; Кадастровый номер 52:25:0010806:0:34
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район, г Кстово, ул Сутырина, д 5А
Площадь, м2:	1209.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торговый павильон
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб:	13823411.26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:25:0010807:21
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Кораблева Ольга Вадимовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис", 5260246157

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись) Кислицина Т.С.
Должность НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛЕНИЯ
Дата 29 » 07 2022 г. 11 ч. 46 мин.

ФИО (подпись) полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.07.2022г.	
Кадастровый номер:	52:25:0010806:141

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис", ИНН: 5260246157, ОГРН: 1095260001253
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:25:0010806:141-52/114/2019-5 28.10.2019 16:19:21
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимости, выдан 06.12.2010 Договор купли-продажи доли в праве общей собственности на земельный участок с долей строения, № 52/54-н/52-2019-5-49, выдан 23.10.2019, Костерин С.П., временно исполняющий обязанности нотариуса Иванова В.Е., нотариуса Павловского района Нижегородской области
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	27.01.2021 17:17:14
	номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/144/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2021 по 15.12.2021 по договору о предоставлении банковской гарантии № БГ-6152/АСРМ от 25.06.2021 срок возврата 24.06.2022. Договор и залог действуют по 20 марта 2028 года включительно.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1023770013219
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № ДИ-5906/1, выдан 30.12.2020 Дополнительное соглашение №2 к Договору ипотеки №ДИ-5906/1 от 30 декабря 2020г., выдан 13.07.2021 Дополнительное соглашение №5 к Договору ипотеки №ДИ-5906/1 от 30 декабря 2020г., выдан 24.05.2022 Дополнительное соглашение №4 к Договору ипотеки №ДИ-5906/1 от 30 декабря 2020г., выдан 21.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого, в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись) Кислицина Т.С.
Должность НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛЕНИЯ
Дата 29 » 07 2022 г. 11 ч. 46 мин.

ФИО (подпись) полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.07.2022г.

Кадастровый номер:	52:25:0010806:141

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	30.12.2019 17:44:20
		номер государственной регистрации:	52:25:0010806:141-52/124/2019-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.12.2019 по 15.12.2020 с 30.12.2019 по 15.12.2020
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-1PSD8D21-ДИ1, выдан 17.12.2019
		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
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	04.08.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	52-52-14/039/2011-889
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2011 по 01.06.2024 с 04.08.2011 по 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционериое общество "Тандер", ИНН: 2310031475, ОГРН: 1022301598549
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды недвижимого имущества, № НВгФ/1/1615/11, выдан 01.07.2011, дата государственной регистрации: 04.08.2011, номер государственной регистрации: 52-52-14/039/2011-889 Дополнительное соглашение к договору субаренды №НВгФ/1/1615/11 от 01 июля 2011 года, выдан 19.04.2014, дата государственной регистрации: 18.11.2014, номер государственной регистрации: 52-52-14/875/2014-972

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись) Исполнил
Должность НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛЕНИЯ
Дата 28 » 07 2022 г. 11 ч. 06 мин.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.07.2022г.

Кадастровый номер:	52:25:0010806:141

			Дополнительное соглашение к договору субаренды № НВгФ/1/1615/11 от 01 июля 2011 года, выдан 16.12.2014, дата государственной регистрации: 13.02.2015, номер государственной регистрации: 52-52/114-52/021/863/2015-7048/1 Дополнительное соглашение к договору аренды №НВгФ/1/1615/11 от 01 июля 2011 года, выдан 16.04.2015, дата государственной регистрации: 11.09.2015, номер государственной регистрации: 52-52/114-52/021/866/2015-5807/1
		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
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.06.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	52-52-14/081/2011-917
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2011 не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Некст", ИНН: 5250050420, ОГРН: 1105250001526
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 01 июня 2011 года, выдан 01.03.2017, дата государственной регистрации: 30.05.2017, номер государственной регистрации: 52:25:0010806:141-52/114/2017-1 Договор аренды недвижимого имущества, выдан 01.06.2011, дата государственной регистрации: 24.06.2011, номер государственной регистрации: 52-52-14/081/2011-917 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 01 июня 2011г., выдан 01.03.2016, дата государственной регистрации: 20.04.2016, номер государственной регистрации: 52-52/114-52/003/700/2016-5788/1 Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от "01" июня 2011 года, выдан 29.07.2020

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись) Исполнил
Должность НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛЕНИЯ
Дата 28 » 07 2022 г. 11 ч. 06 мин.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.07.2022г:	
Кадастровый номер:	52:25:0010806:141

		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
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись)
Должность
Дата 29 07 2022 ч. 11 мин.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.07.2022г:	
Кадастровый номер:	52:25:0010806:141

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
ФИО (подпись)
Должность
Дата 29 07 2022 ч. мин.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.07.2022г.			
Кадастровый номер:	52:25:0010807:21		

Номер кадастрового квартала:	52:25:0010807
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 52:25:01 08 07:0021
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Кстово, на территории рынка, ул. Чванова.
Площадь, м2:	1013
Кадастровая стоимость, руб:	4833944.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:25:0010806:141
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения недостроенного здания "Торговый павильон"
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кораблева Ольга Вадимовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис", 5260246157

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись)
Должность
Дата

должностное лицо органа регистрации прав	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.07.2022г.			
Кадастровый номер:	52:25:0010807:21		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис", ИНН: 5260246157, ОГРН: 1095260001253
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:25:0010807:21-52/114/2019-3 28.10.2019 16:38:40
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 06.12.2010 Договор купли-продажи доли в праве общей собственности на земельный участок с долей строения, № 52/54-н/52-2019-5-49, выдан 23.10.2019, Костерин С.П., временно исполняющий обязанности нотариуса Иванова В.Е., нотариуса Павловского района Нижегородской области
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	29.07.2022 06:46:14	
	номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/162/2022-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2021 по 15.12.2021 по договору о предоставлении банковской гарантии № БГ-6152/АСРМ от 25.06.2021 срок возврата 24.06.2022. Договор и залог действуют по 20 марта 2028 года включительно.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1023770013219	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № ДИ-5906/1, выдан 30.12.2020 Дополнительное соглашение №2 к Договору ипотеки №ДИ-5906/1 от 30 декабря 2020г., выдан 13.07.2021 Дополнительное соглашение №4 к Договору ипотеки №ДИ-5906/1 от 30 декабря 2020г., № 4, выдан 21.03.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись)
Должность
Дата

должностное лицо органа регистрации прав	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.07.2022г.			
Кадастровый номер:	52:25:0010807:21		

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	27.01.2021 17:17:14
		номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/144/2021-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2021 по 15.12.2021 по договору о предоставлении банковской гарантии № БГ-6152/АСРМ от 25.06.2021 срок возврата 24.06.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1023770013219
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № ДИ-5906/1, выдан 30.12.2020 Дополнительное соглашение №2 к Договору ипотеки №ДИ-5906/1 от 30 декабря 2020г., выдан 13.07.2021 Дополнительное соглашение №5 к Договору ипотеки №ДИ-5906/1 от 30 декабря 2020г., № 5, выдан 24.05.2022
		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 соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись) [illegible]
Должность
Дата 29. 07. 2022 г.

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.07.2022г.			
Кадастровый номер:	52:25:0010807:21		

	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	30.12.2019 17:39:09
		номер государственной регистрации:	52:25:0010807:21-52/124/2019-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.12.2019 по 15.12.2020 с 30.12.2019 по 15.12.2020
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-1PSD8D21-ДИ1, выдан 17.12.2019
		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
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

Документ соответствует содержанию электронного документа
Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МФЦ"
города Нижнего Новгорода Рождественская,
ул. Рождественская, д. 24
ФИО (подпись) [illegible]
Должность
Дата 29. 07. 2022 г.

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

29.07.2022г.

Кадастровый номер: 52:25:0010807:21

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400 Условные обозначения:

должность	подпись	инициалы, фамилия

Данный сведения (на) [illegible]
Отделение ГБУ НО "Нижегородское"
город Нижний Новгород, г. Кстово
ул. Рождественская, д. 44
Кислицина Т. С.
полное наименование должности
Должность
Дата "28" 07 2022 г.

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Кстовское отделение Нижегородского филиала
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

607650 Нижегородская область, г. Кстово, ул. Зеленая, 2 телефон (8-345) 7-49-42

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Наименование: *Торговый павильон*

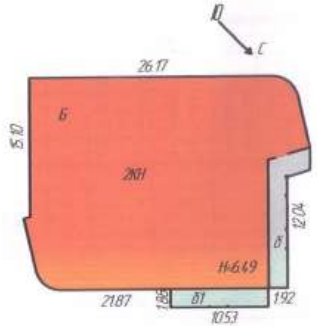
Инвентарный №	22:424:900:000352070
Реестровый №	020307:900:000352070
Кадастровый №	

Адрес (месторасположение):

Область	*Нижегородская*
Район	-
Населенный пункт	*г. Кстово*
Улица (пер.)	*Сутырина*
Дом №	*5 А*
Литера	*Б*

II. План застройки

См. территория предприятия



М 1: 500

III. Экспликация земельного участка, кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		677,7			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:

Область	Нижегородская
Район	-
Населенный пункт	г. Кстово
Улица (пер.)	Сутырина
Дом №	5 А
Литера	Б
Наименование	Торговый павильон

Инвентарный №	22:424:900:000352070
Реестровый №	020307:900:000352070
Кадастровый №	

Составлен по состоянию на " 02 " марта 2007 г.

I. Регистрация права собственности

(Реестровый №) _____ Фонд _____

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

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **Б** Год постройки **2007** Число этажей **2**

Группа капитальности **1** Вид внутренней отделки

Сборник № таблица

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения, износ %	
										к элементу	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		железобетонный	хорошее							
2	а) наружные и внутренние капитальные стены		кирпич	хорошее							
	б) перегородки		кирпич	хорошее							
3	Перекрытия	чердачные	ж/б плиты	хорошее							
		междуэтажные	ж/б плиты								
		подвальные	ж/б плиты								
4	Крыша	конструкция крыши	ж/б монолитная	хорошее							
		кровельное покрытие	рубероид								
5	Полы		цементные	хорошее							
6	Проёмы	оконные	пластиковые	хорошее							
		дверные	пластиковые	хорошее							
7	Отделка	наружная	цветной кирпич	хорошее							
		внутренняя	штукатурка, побелка, окраска								

IV. Общие сведения

Назначение торговое

Использование По назначению

Количество мест (мощность)

а) $V_н$	=	4 033	м3
б) $V_н$	=	94	м3
в) $V_н$	=	170	м3

V. Благоустройство здания, кв.м

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты		Телефон	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
1124,2	1124,2	1124,2									1124,2		1124,2			1124,2	

VI. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь по телу здания или поперечного сечения (кв. м)	Высота или длина (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Б	**Основная часть**	*Площади и объемы подсчитаны автоматизированным методом*	**621,4**	**6,49**	**4 033**
	Подвал		**45,6**	**2,05**	**94**
	Технический этаж		**56,5**	**3,00**	**170**
б	**Навес**		**35,5**	**2,50**	
б1	**Навес**		**20,8**	**2,50**	

VIII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер б				Литер 61				Литер			
	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.
Фундамент	бетонный				бетонный							
Стены и перегородки	металлические столбы				металлические столбы							
Перекрытия	металлические				металлические							
Крыша												
Полы	брусчатка				брусчатка							
Проёмы оконные												
Проёмы дверные												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Процент износа												
ИТОГО:		100				100				100		

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на					Стоим. измерителя с поправками	Количество объём - м3 площадь - м2	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

№ № п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения, износ %	
									к элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	Центральное отоплен.	да								
	Печное отопление									
	Отопление от АГВ									
	Водопровод	да								
	Канализация	да								
	Электричество	да	хорошее							
	Радио									
	Телефон	да								
	Телевидение	да								
	Газоснабжение	да								
	Ванны с газовой колонкой									
	Ванны с дровян. колонкой									
	Ванны с гор. водоснабж.									
	Горячее водоснабжен.	да								
	Вентиляция	да								
	Мусоропровод									
9	Разные работы	отмостка	трещины							
			Итого:	0		0,0		0,00		

% износа, приведённый к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа(гр. 9)x100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 0\%$

X. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литер ___				Литер ___				Литер ___			
	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша: конструкция												
Крыша: кровля												
Полы												
Проёмы: оконные												
Проёмы: дверные												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Процент износа												
ИТОГО:		**100**				**100**				**100**		

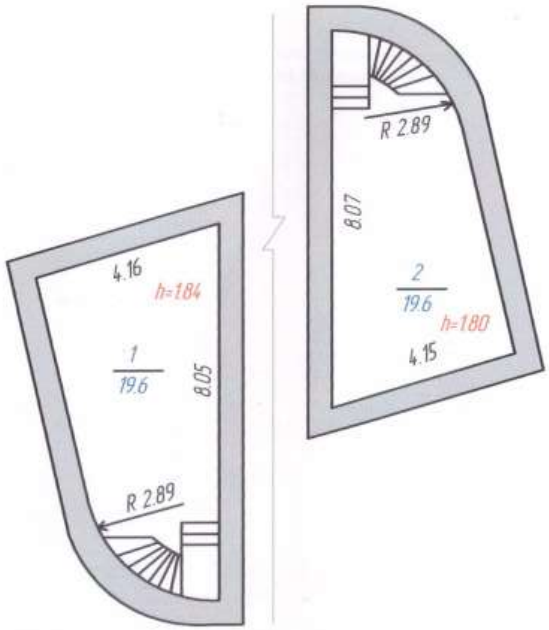
XI. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на					Стоим. измерителя с поправками	Количество объём - м3 площадь - м2	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на					Стоим. измерителя с поправками	Количество объём - м3 площадь - м2	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	группу капитальности								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Б	Основная часть														
Б	Подвал														
Б	Технический этаж														
	Итого в ценах 1969 г.:														
Б	Основная часть	Инвентаризационная оценка в ценах на 01.01.97 г. с К = 25, 32, 4.1, 2.8, 1.23 в деноминированных рублях													
Б	Подвал														
Б	Технический этаж														
	Итого в ценах на 01.01.97 г. :														
Б	Основная часть	Инвентаризационная оценка в ценах 2006 г. с К = 1.18, 1.56, 37.09, 1.04, 0.97													
Б	Подвал														
Б	Технический этаж														
	Итого в ценах 2006 г. :														

Инвентаризационный план подвала
Лит. Б
Нижегородская область, г. Кстово, ул ~~Иванова (территория рынка)~~ Сутырина д 5 А



Лит. Б
H=2.05

Масштаб 1:100	Инвентаризация	02.03.2007
Размеры в метрах	Работу выполнил	Трошин С.В.
Площадь в кв. м	Работу принял	Прошина Л.Ф.

Зачеркнутое „Иванова (территория рынка)" не читать
Вписанному „Сутырина" верить

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на группу	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, м	ширина, м									

XIII. Общая стоимость, руб.

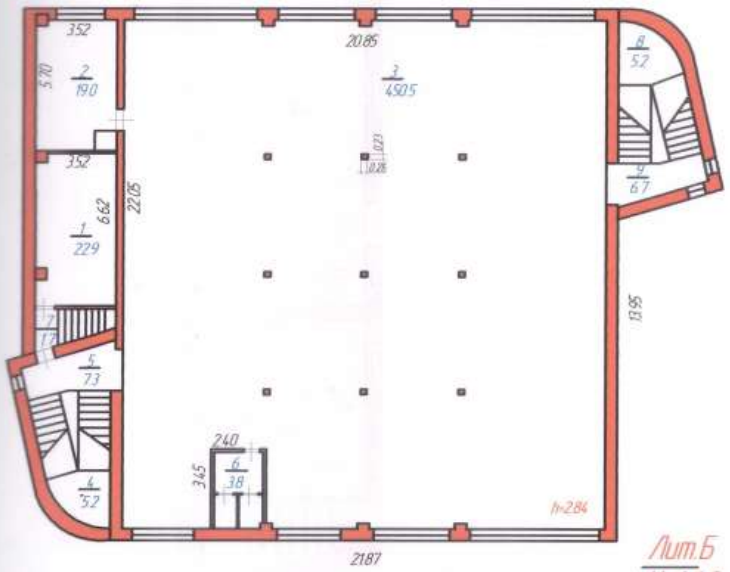
В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1997 г.	1 242 630	1 242 630					1 242 630	1 242 630
2006 г.	7 576 577	7 576 577					7 576 577	7 576 577

" 06 " марта 2007 г. Исполнил (ТрошинС.В.)
" 06 " марта 2007 г. Проверил (Прошина Л.Ф.)
" 06 " марта 2007 г. Утвердил (Найденова М.Н.)

XIV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования:	" ___ " _____ г.	" ___ " _____ г.	" ___ " _____ г.
Обследовал			
Проверил			
Утвердил			

Инвентаризационный план 2-ого этажа
Лит. Б
Нижегородская область, г. Кстово, ул ~~Чванова (территория рынка)~~ Сутырина №5А

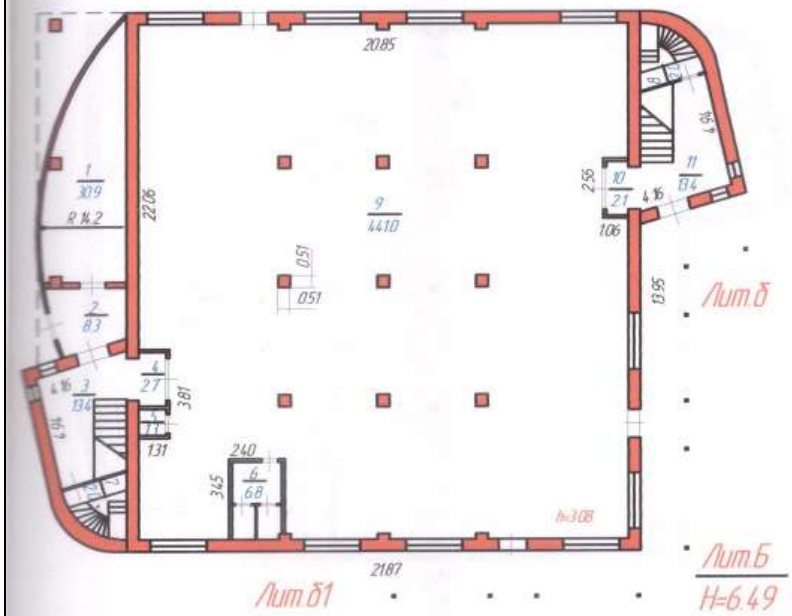


Лит.Б
H=6.49

Масштаб 1:200	Инвентаризация	02.03.2007
Размеры в метрах	Работу выполнил	Трошин С.В.
Площадь в кв. м	Работу принял	Прошина Л.Ф.

Зачеркнутое „Чванова (территория рынка)" нечитать
Вписанному „Сутырина 5А" верить

Инвентаризационный план 1-ого этажа
Лит. Б
Нижегородская область, г. Кстово, ул ~~Чванова (территория рынка)~~ Сутырина №5А



Лит.Б
H=6.49

Масштаб 1:200	Инвентаризация	02.03.2007
Размеры в метрах	Работу выполнил	Трошин С.В.
Площадь в кв. м	Работу принял	Прошина Л.Ф.

Зачеркнутое „Чванова (территория рынка)" нечитать
Вписанному „Сутырина 5А" верить

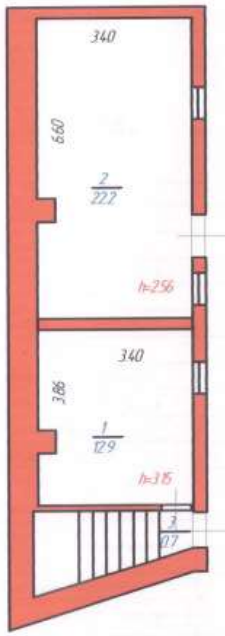
Экспликация

к плану Торгового павильона, расположенного по адресу:
Сутырина № 5А
Нижегородская область, г. Кстово, ул. ~~Чванова (территория рынка)~~

Литера	Этаж	№ квартир, помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещения, жилая комната, кухня, коридор, ванная	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м					Высота
					Общая площадь	производственная		прочая		
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	Подвал		1	Слесарная мастерская	19,6		19,6			1,80
			2	Технический подвал	19,6		19,6			
				Итого по подвалу лит Б	39,2		39,2			
Б	1		1	Тамбур	30,9		30,9			3,08
			2	Тамбур	8,3		8,3			
			3	Лестничная площадка	13,4		13,4			
			4	Тамбур	2,7		2,7			
			5	Электрощитовая	1,3		1,3			
			6	Санузел	6,8		6,8			
			7	Лестничная площадка	2,0		2,0			
			8	Лестничная площадка	2,0		2,0			
			9	Торговый зал	441,0	441,0				
			10	Тамбур	2,1		2,1			
			11	Лестничная площадка	13,4		13,4			
				Итого по 1 этажу лит. Б	523,9	441,0	82,9			
Б	2		1	Вентиляционная камера	22,9		22,9			2,84
			2	Кабинет администрации	19,0	19,0				
			3	Торговый зал	450,5	450,5				
			4	Лестничная площадка	5,2		5,2			
			5	Лестничная площадка	7,3		7,3			
			6	Санузел	6,8		6,8			
			7	Лестничная площадка	1,7		1,7			
			8	Лестничная площадка	5,2		5,2			
			9	Лестничная площадка	6,7		6,7			
				Итого по 2 этажу лит. Б	525,3	469,5	55,8			
Б	Технический этаж		1	Газовая котельная	12,9		12,9			2,80
			2	Вентиляционная камера	22,2		22,2			
			3	Лестничная площадка	0,7		0,7			
				Итого по техническомуэтажу лит. Б	35,8		35,8			
				Итого по зданию лит. Б	1124,2	910,5	213,7			

Зачеркнутое „Чванова (территория рынка)" не читать
Вписанному „Сутырина 5А" верить

Инвентаризационный план технического этажа
Лит. Б
Сутырина № 5А
Нижегородская область, г. Кстово, ул ~~Чванова (территория рынка)~~

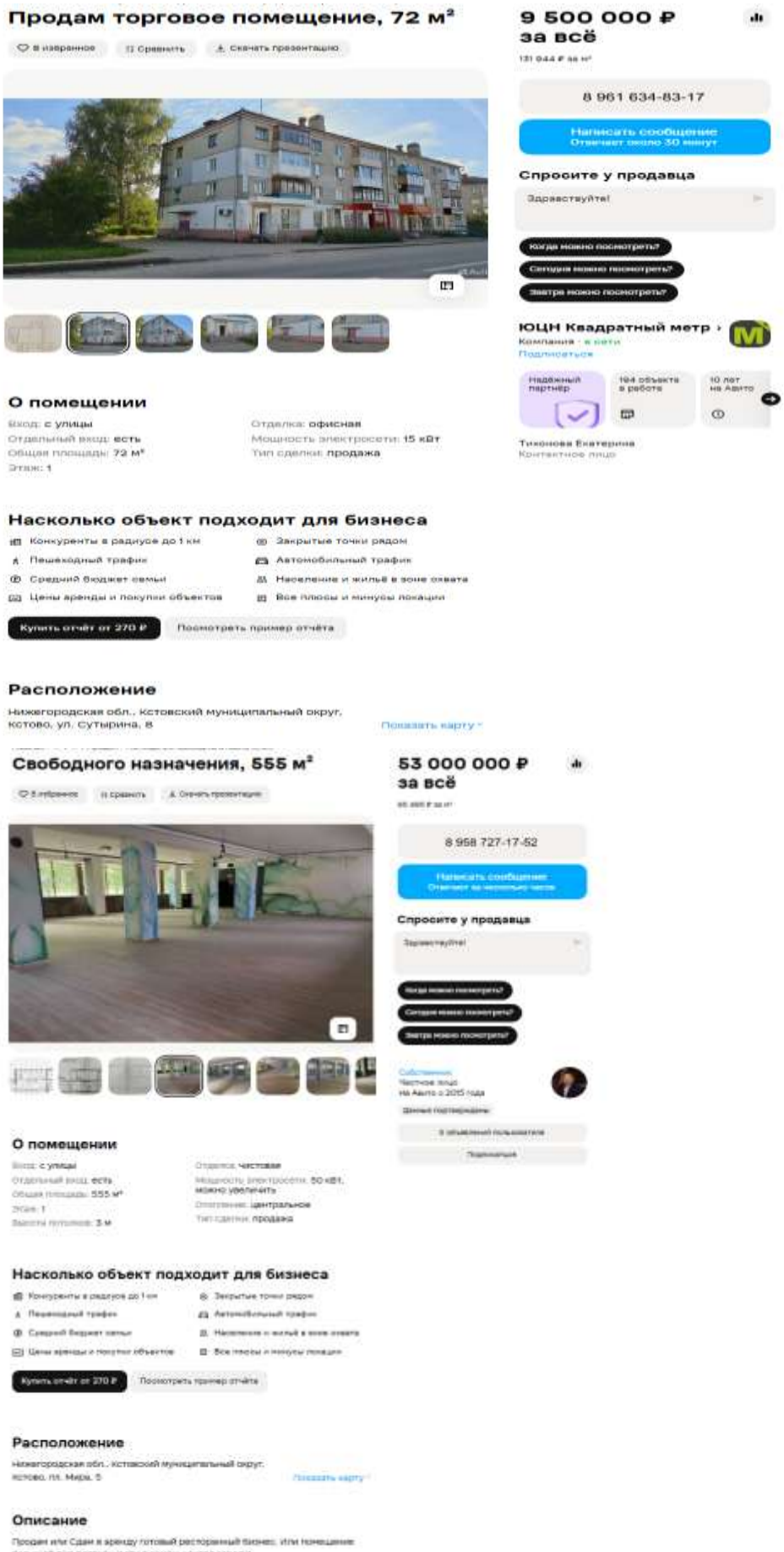


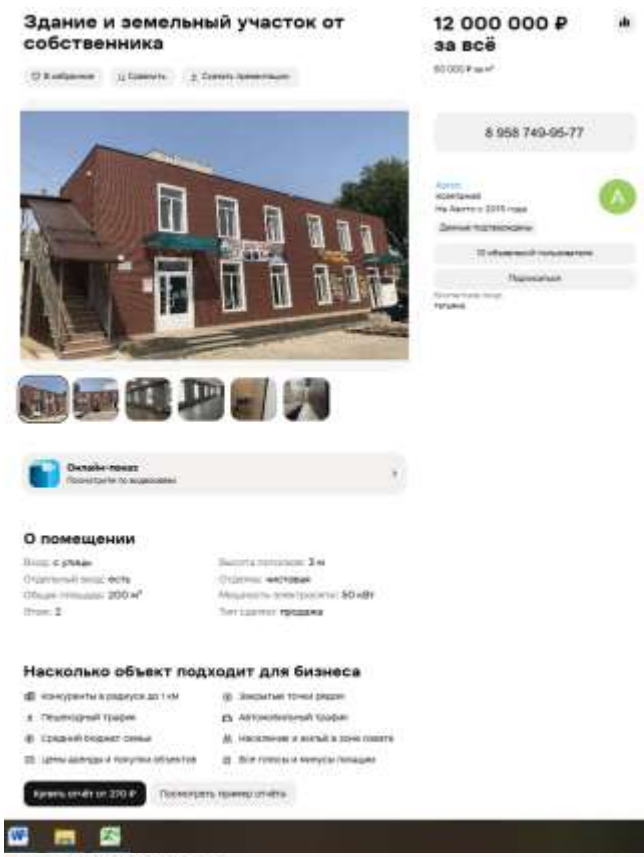
Лит. Б
H=3.00

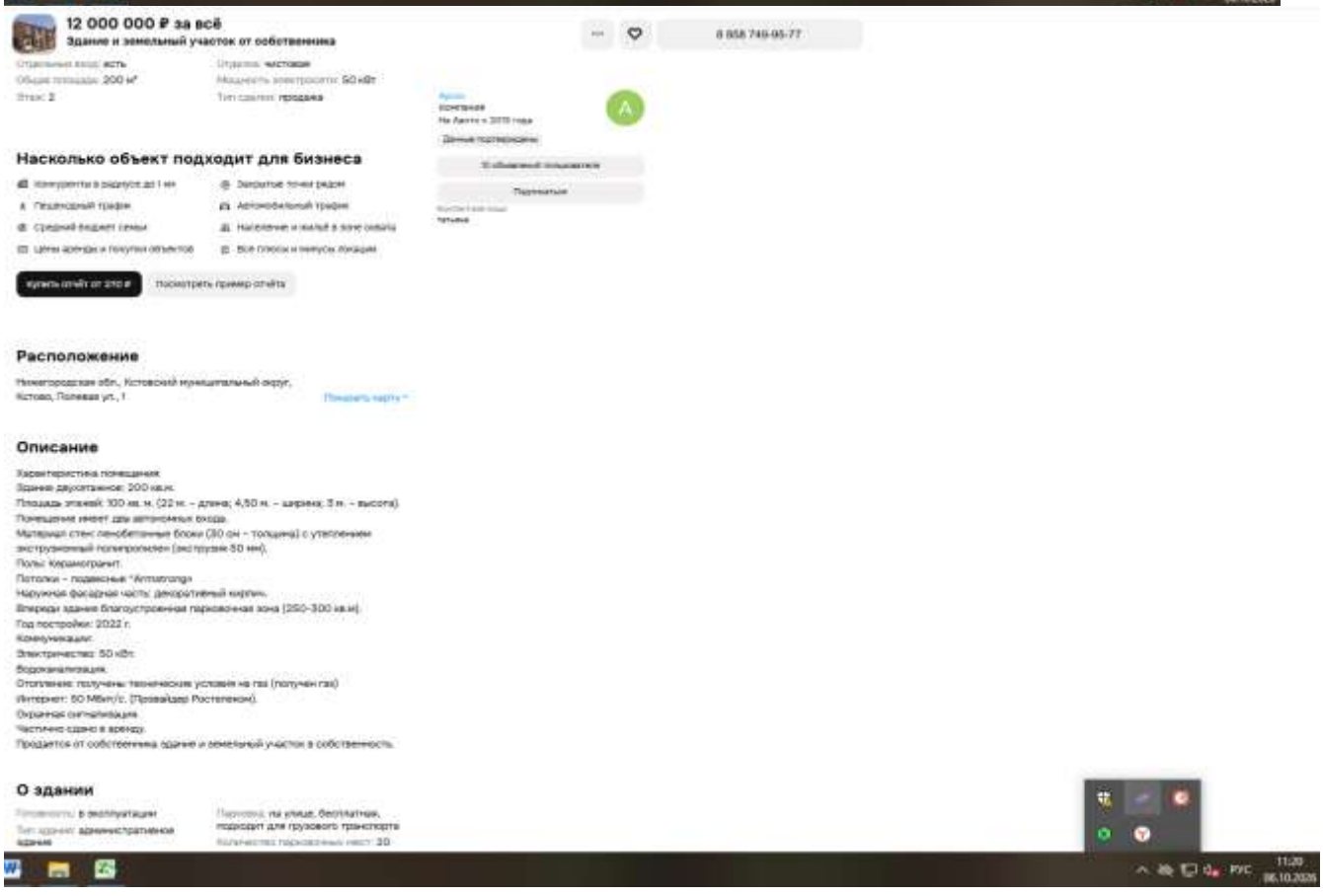
Масштаб 1:100	Инвентаризация	02.03.2007
Размеры в метрах	Работу выполнил	Трошин С.В.
Площадь в кв. м	Работу принял	Прошина Л.Ф.

Зачеркнутое „Чванова (территория рынка)" не читать
Вписанному „Сутырина 5А" верить Трош

21.ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»




Здание и земельный участок от собственника
12 000 000 ₽ за всё
8 958 749-95-77
Онлайн-показ
О помещении
Насколько объект подходит для бизнеса


12 000 000 ₽ за всё
Здание и земельный участок от собственника
Насколько объект подходит для бизнеса
Расположение
Описание
О здании

Торговая площадь

41 000 000 ₽
за всё



8 958 759-33-18

Пользователь
Частное лицо

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 336 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 58 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилой в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации





41 000 000 ₽ за всё
Торговая площадь

Общая площадь: 336 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

8 958 759-33-18

Пользователь
Частное лицо

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилой в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Мира, 25

Показать карту

Описание

Отдельно стоящее здание, общей площадью 336,6 кв. м, с собственным земельным участком в центре г. Кстово со всеми коммуникациями, зоной погрузки-разгрузки. Использованием объекта возможно для организации розничной торговли смешанными группы товаров, в том числе алкогольной продукции, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений. допустимыми услуги: торговля, склад, оказание услуг и тд.

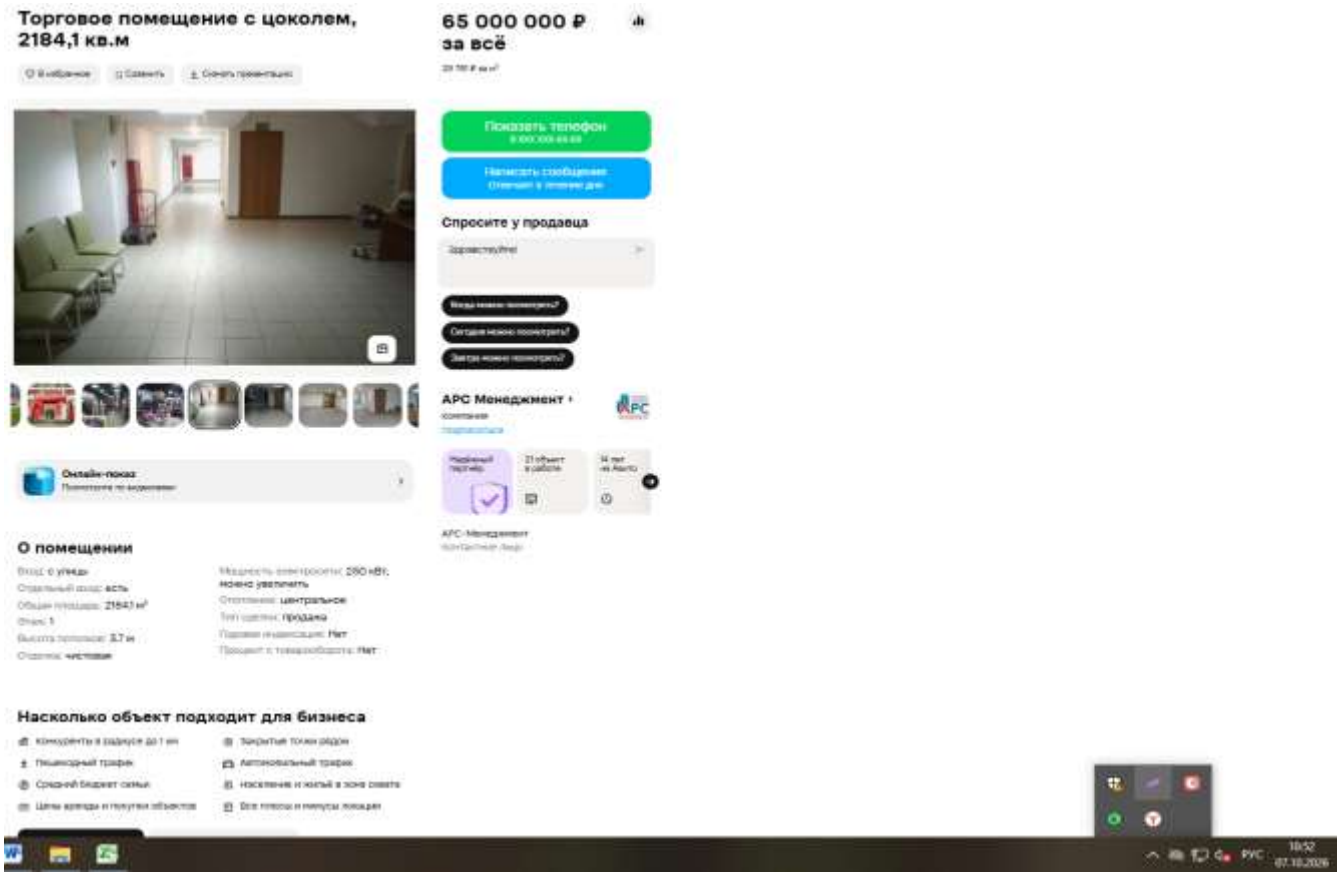
О здании

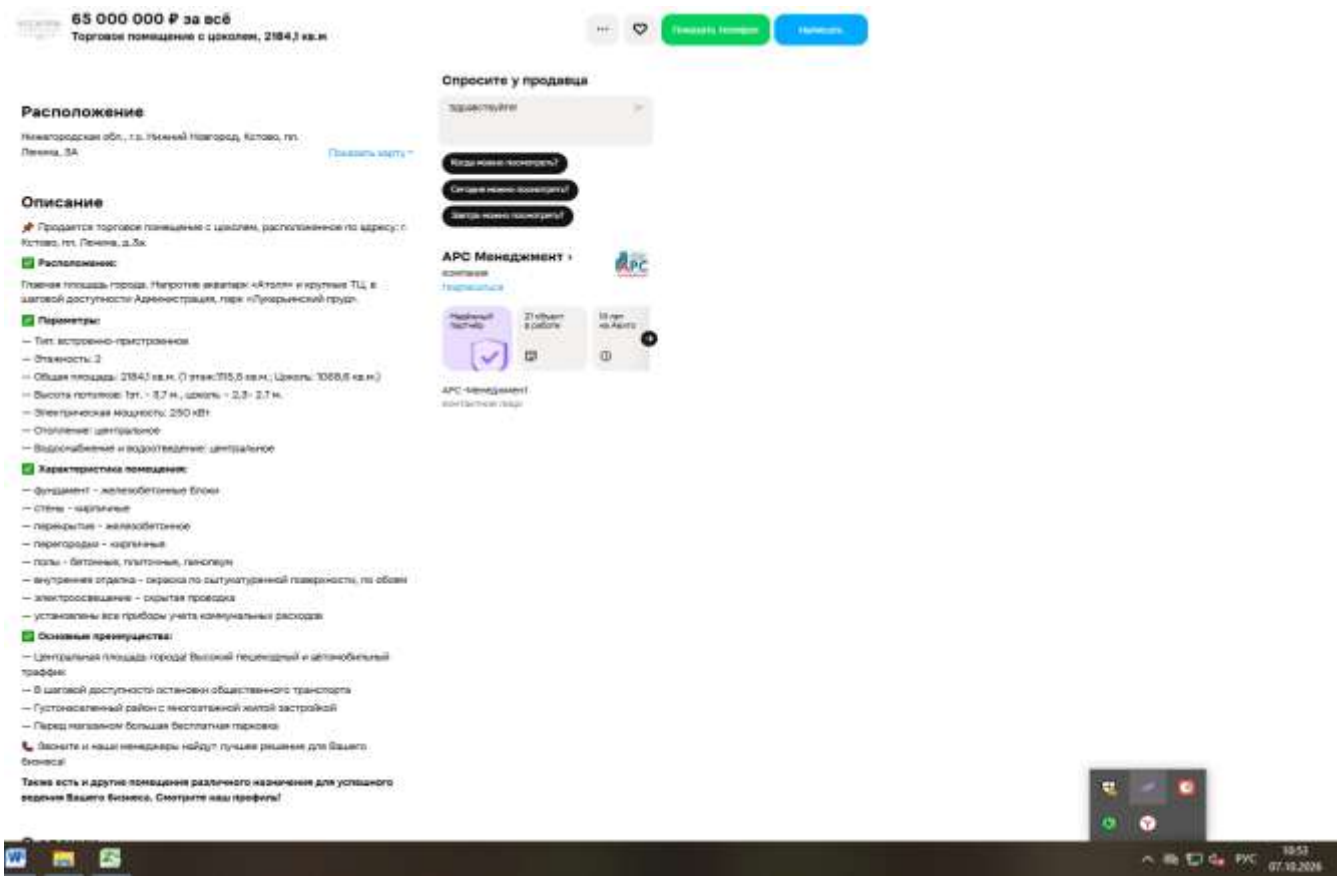
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 6

Пожаловаться на объявление




Торговое помещение с цоколем, 2184,1 кв.м
65 000 000 ₽ за всё
Показать телефон
Спросите у продавца
АРС Менеджмент
Онлайн-показ
О помещении
Насколько объект подходит для бизнеса


65 000 000 ₽ за всё
Торговое помещение с цоколем, 2184,1 кв.м
Спросите у продавца
АРС Менеджмент
Расположение
Описание

Продам помещение общественного питания, 146 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию



20 000 000 ₽ за всё

136 986 ₽ за м²

8 961 632-52-13

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

ЮЦН Квадратный метр ›
Компания · в сети
Подписаться

Надёжный партнёр | 194 объекта в работе | 10 лет на Авито

Муравьева Галина
Контактное лицо

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 146 м²
Этаж: 2
Отделка: офисная
Мощность электросети: 15 кВт
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, ул. Мира, 7Б

Показать карту

Описание

Арт. 106265296
Продается коммерческое помещение по адресу г. о. Нижний Новгород, р-он Кстовский , ул. Мира, д. 7Б



20 000 000 ₽ за всё
Продам помещение общественного питания, 146 м²

8 961 632-52-13

Описание

Арт. 106265296
Продается коммерческое помещение по адресу г. о. Нижний Новгород, р-он Кстовский , ул. Мира, д. 7Б

ПАРАМЕТРЫ ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА :

- общая площадь 146 кв. м
- зем. участок 120 кв. м + 54 кв. м
- категория земель : земли населенных пунктов
- вид разрешенного использования : под отдельно стоящий минимаркет , под спорт-бар

ОПИСАНИЕ:

Предлагаем к продаже отдельно стоящее здание в центре города.
На цокольном этаже расположены кухня с отдельным входом, сан. узел , тех. помещения. Лифт грузовой.
Первый этаж - входная группа, барная стойка, зал для гостей. Второй этаж- своеводная планировка, сан. узел.
На данный момент помещение сдается в аренду.

ИНФРАСТРУКТУРА:

- Рядом расположен бульвар Мира
- МАОУ СШ №5
- Кстовский нефтяной техникум им. Б. И. Корнилова
- спортивная школа " САМБО".
- Пятерочка, Spar
- яндекс маркет , WB, OZON.
- почта

Спросите у продавца

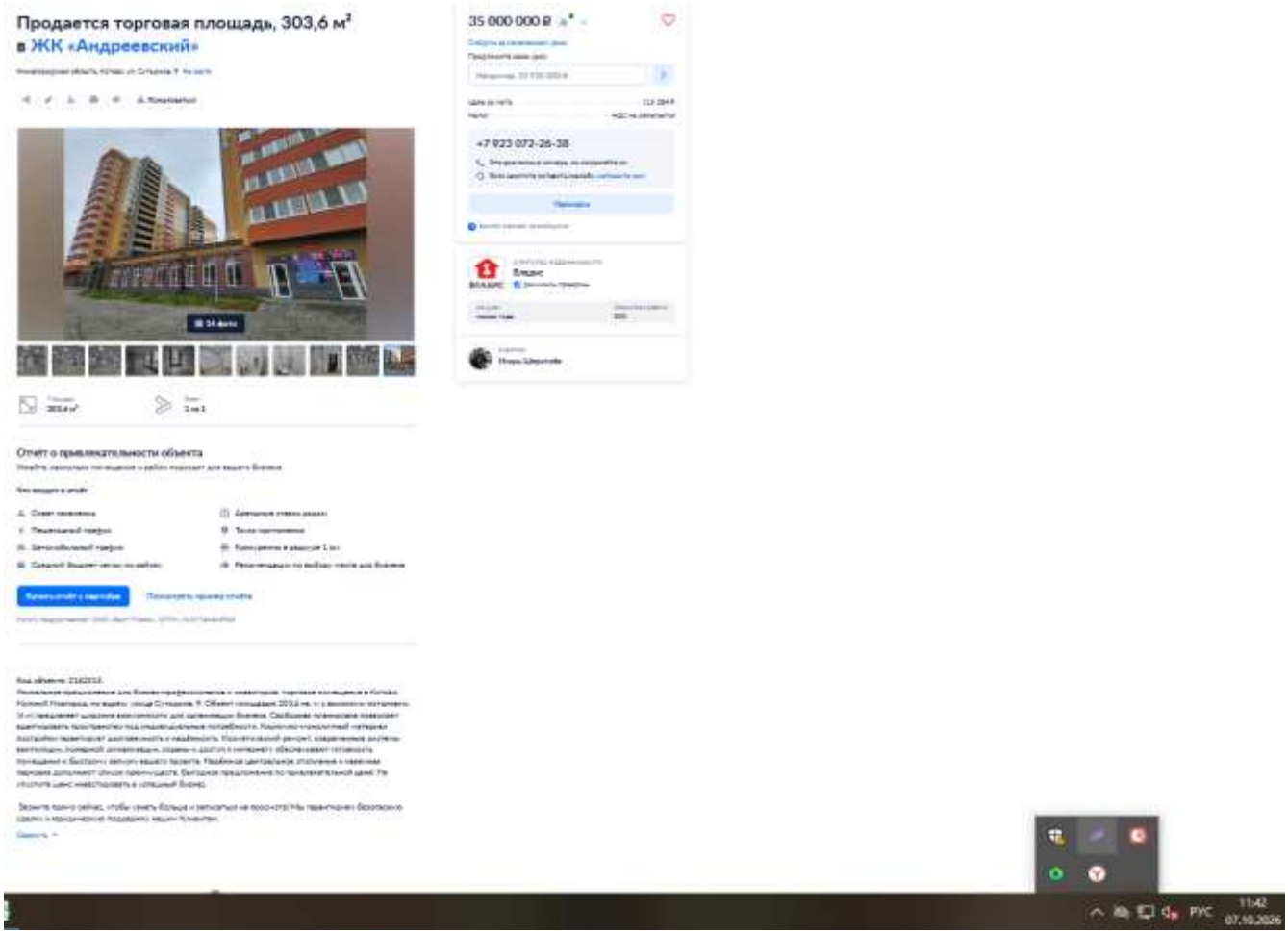
Здравствуйте!

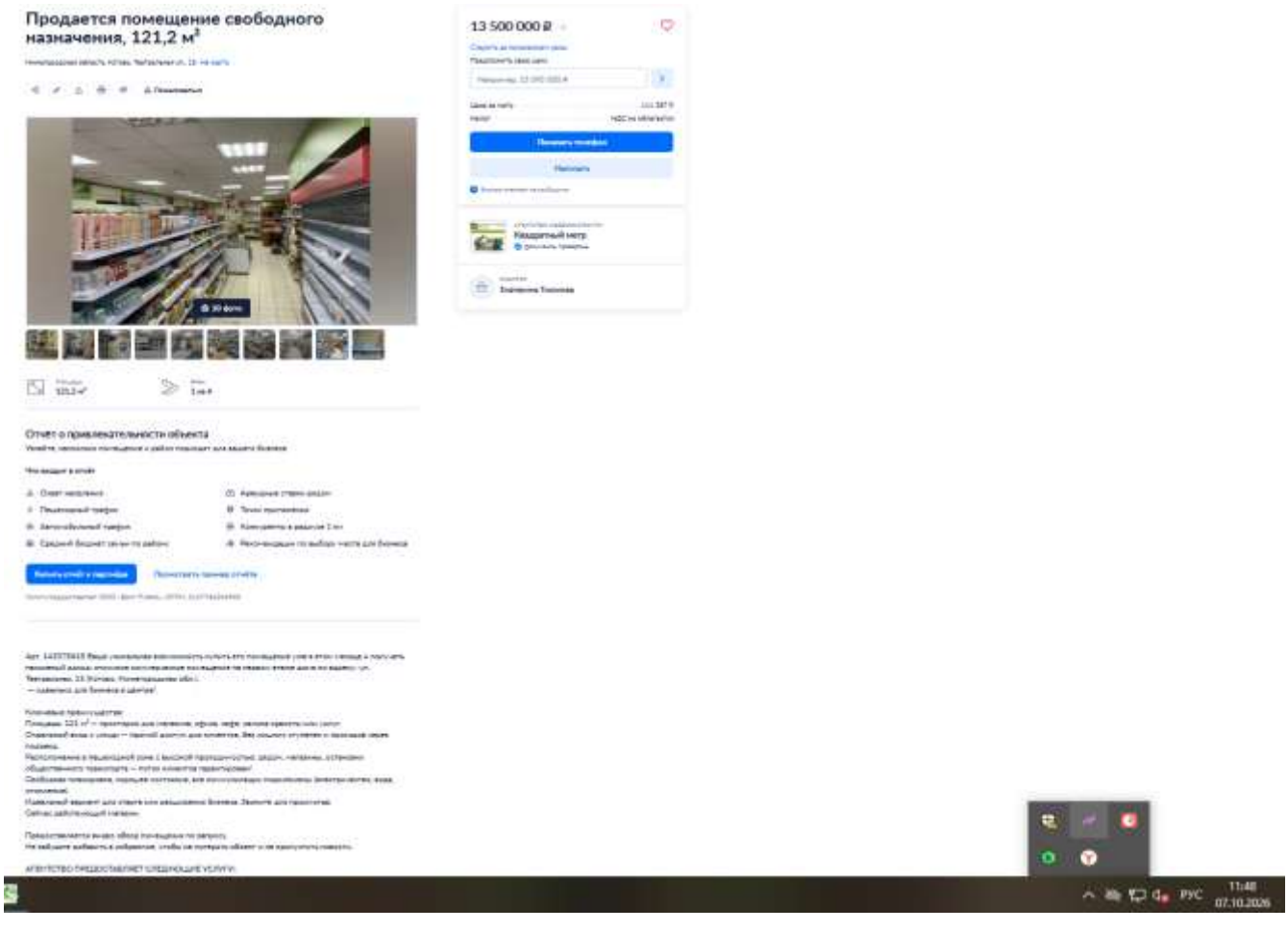
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

ЮЦН Квадратный метр ›
Компания · в сети
Подписаться

Надёжный партнёр | 194 объекта в работе | 10 лет на Авито

Муравьева Галина
Контактное лицо


Продается торговая площадь, 303,6 м²
в ЖК «Андреевский»
35 000 000 ₽
+7 923 072-26-38
Отчёт о привлекательности объекта
РУС
11:42
07.10.2026


Продается помещение свободного назначения, 121,2 м²
13 500 000 ₽
Отчёт о привлекательности объекта
РУС
11:48
07.10.2026

Здание, 3557 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию







Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О здании

Общая площадь: 3557 м²
Тип сделки: продажа
Отделка: офисная

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-т Ленина, 45А
- Заречная 6–10 мин.
- Двигатель Революции 6–10 мин.
- Пролетарская 21–30 мин.

Показать карту

245 000 000 ₽ за всё

68 878 ₽ за м²

8 958 749-41-32

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Данные подтверждены

Подписаться



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О здании

Общая площадь: 3557 м²
Тип сделки: продажа
Отделка: офисная

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, пр-т Ленина, 45А
- Заречная 6–10 мин.
- Двигатель Революции 6–10 мин.
- Пролетарская 21–30 мин.

Показать карту

Описание

Продам трехэтажное нежилое здание - Торговый центр « Океан», общей площадью 3557,7 кв. м. на земельном участке 2325 кв.м. (участок в собственности).
Торговый центр расположен в центре Ленинского района, в непосредственной близости от проспекта Ленина (остановка Райсовет) и станции метро Заречная, в зоне интенсивного автомобильного и пешеходного трафика и плотной жилой застройки.
Здание состоит из двух этажей и эксплуатируемого подвала. Все коммуникации, электричество, водоснабжение, канализация ,центральное отопление. Имеется большой пандус для погрузки разгрузки грузового транспорта. Удобный подъезд любого транспорта, благоустроенная парковка. Имеются рекламные конструкции на фасаде и кровле здания. Существует возможность увеличения площади первого этажа за счет выноса витражных окон.

Имеются арендаторы - супермаркет SMART, Фикс Прайс, Первый обойный. Хорошо подходит для инвестиций в арендный бизнес, либо под собственные нужды.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице
Тип здания: торговый центр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Данные подтверждены

Подписаться

Продам торговое помещение, 1800 м²



О помещении

Вход: с улицы
Этаж: 1
Отдельный вход: есть
Отделка: офисная
Общая площадь: 1800 м²
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный график
Автомобильный график
Средний бюджет семьи
Население и жилье в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Совнаркомовская ул., 28

- Стрелка 11–15 мин.
- Московская 11–15 мин.
- Канавинская 21–30 мин.

Показать карту

Описание

Арт. 115501529
Торговое помещение в географическом центре города. Ближайшее окружение, одна из крупнейших гостиниц города "Марикс парк отель", площадь Ленина, стадион Нижний Новгород и конечно "Нижегородская ярмарка". Наличие парковки перед помещением, удобство добраться из любой точки города, стеклянные фасады длинной более 150 метров делают его уникальным предложением на рынке. Также преимуществом является три фасадных и три пандуса для погрузки - разгрузки, наличие современного ремонта, высота потолков, местами достигающая 4 метров. Все коммунальные договора заключены, помещение готово к продаже.

Характеристика помещения:

1 этаж, антрессоль витринное остекление с возможностью размещения рекламного материала
центральные коммуникации
сигнализация пожарная, охранная
электричество 64 КВт
своя зона погрузки-разгрузки
возможность организации въезда для автомобилей
хорошая доступность общественным и личным транспортом.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: в здании

155 000 000 ₽ за всё

8 961 637-82-57

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

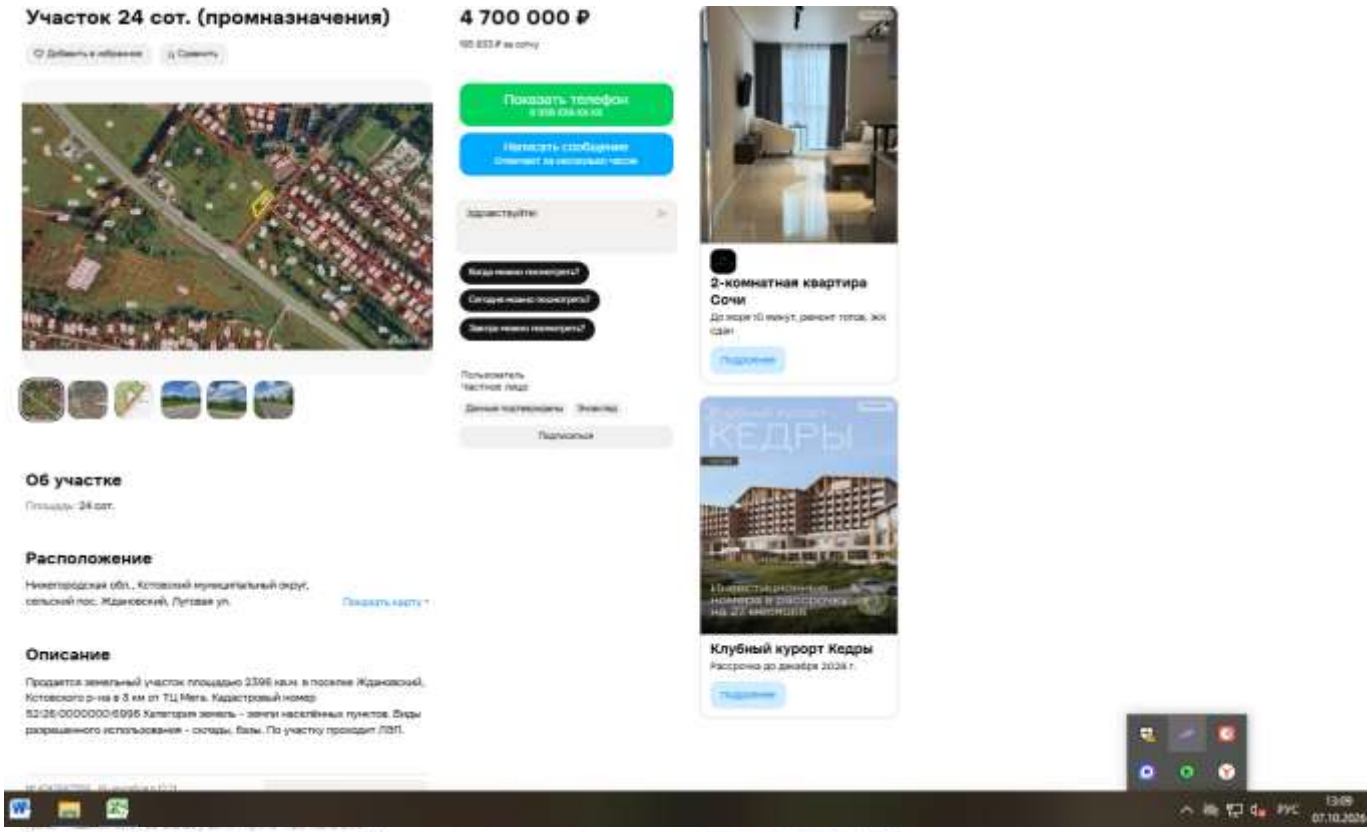
Здравствуйте!

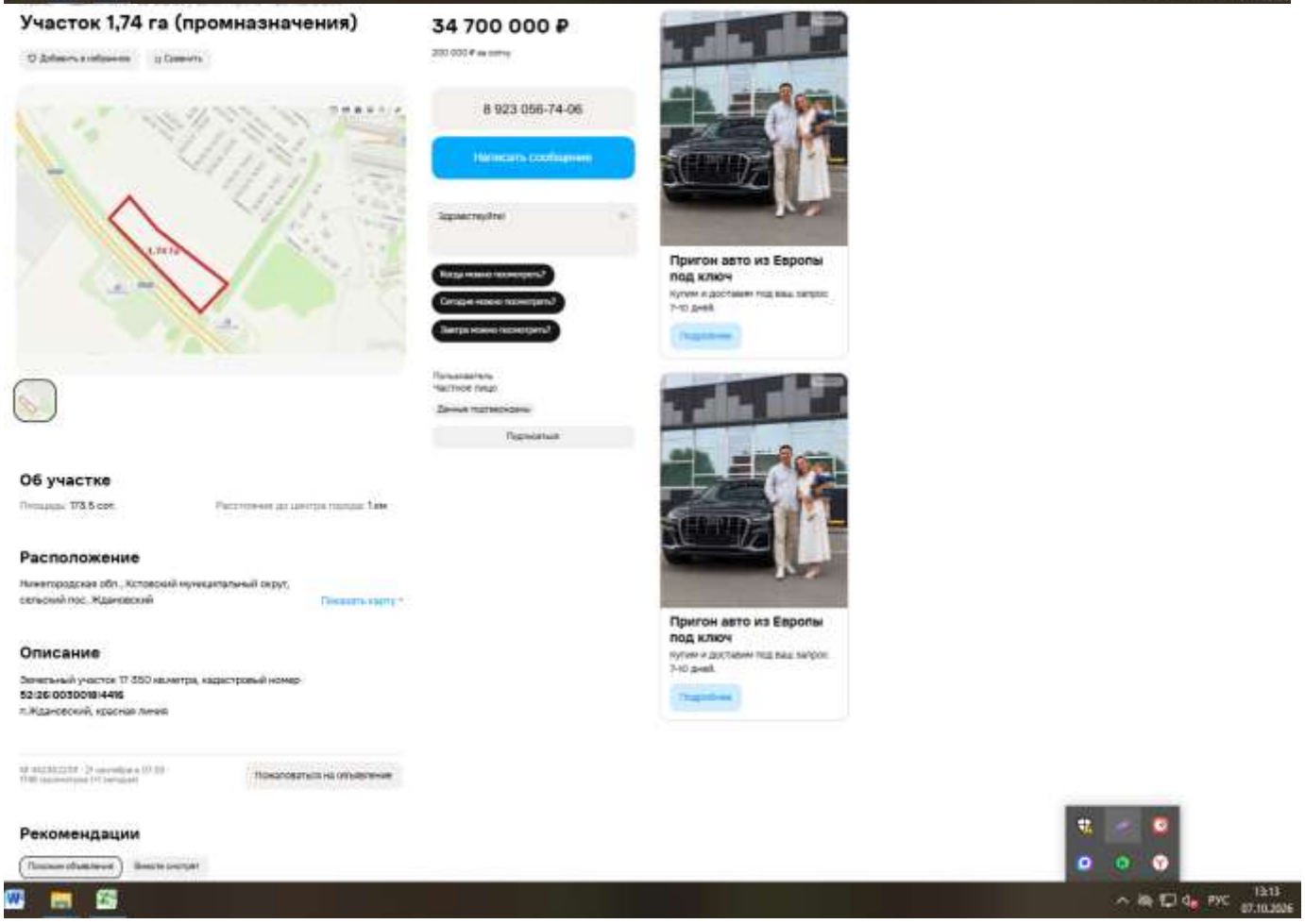
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

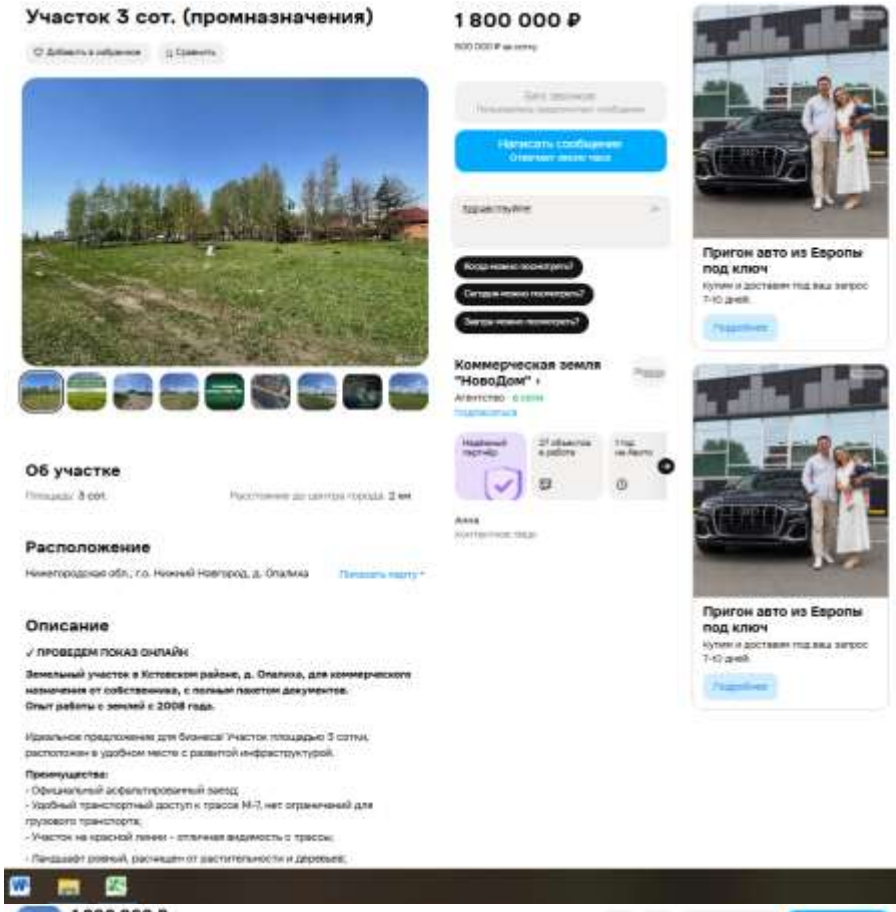
КОММЕРСАНТ
Компания
Подписаться

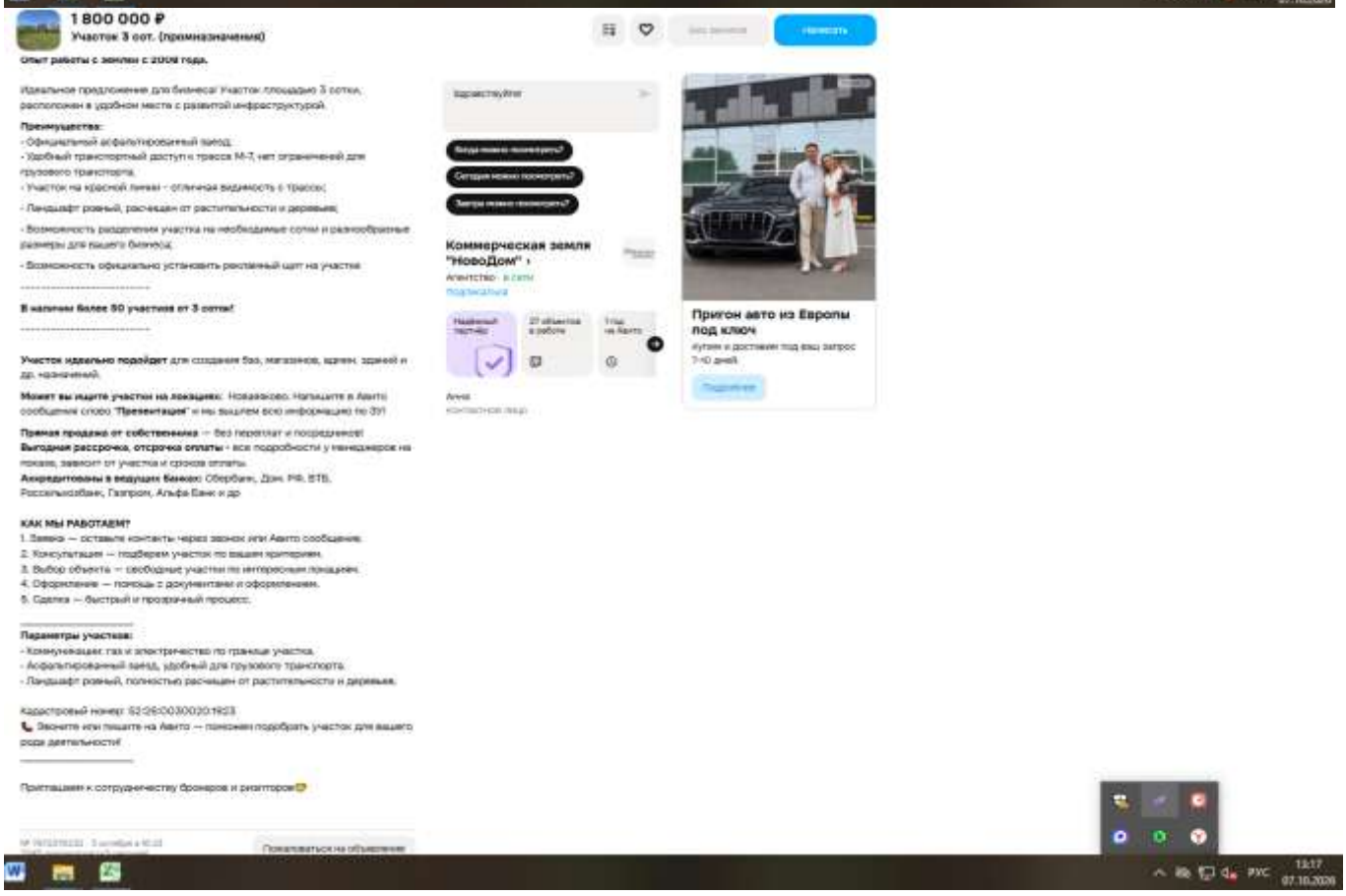
Надёжный партнёр
100 объектов в работе
Документы проверены

Абросимов Алексей
Контактное лицо


Участок 24 сот. (промназначения)
4 700 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться
2-комнатная квартира Сочи
До моря 10 минут, ремонт готов, эко сдан
Подробнее
КЕДРЫ
Клубный курорт Кедры
Рассрочка до декабря 2026 г.
Подробнее
Об участке
Площадь: 24 сот.
Расположение
Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский, Луговая ул.
Показать карту
Описание
Продается земельный участок площадью 2396 кв.м. в поселке Ждановский, Кстовского р-на в 3 км от ТЦ Мега. Кадастровый номер 52:26:0000000:6996 Категория земель - земли населённых пунктов. Виды разрешенного использования - склады, базы. По участку проходит ЛЭП.
РУС
13:09
07.10.2026


Участок 1,74 га (промназначения)
34 700 000 ₽
8 923 056-74-06
Написать сообщение
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Данные подтверждены
Подписаться
Пригон авто из Европы под ключ
Купим и доставим под ваш запрос 7-10 дней.
Подробнее
Пригон авто из Европы под ключ
Купим и доставим под ваш запрос 7-10 дней.
Подробнее
Об участке
Площадь: 173.5 сот.
Расстояние до центра города: 1 км
Расположение
Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, сельский пос. Ждановский
Показать карту
Описание
Земельный участок 17 350 квадратов, кадастровый номер 52:26:0030018:4416
п.Ждановский, красная линия
Рекомендации
РУС
13:13
07.10.2026


Участок 3 сот. (промназначения)
1 800 000 ₽
Написать сообщение
Коммерческая земля "НовоДом"
Пригон авто из Европы под ключ
Пригон авто из Европы под ключ
Об участке
Площадь: 3 сот.
Расстояние до центра города: 2 км
Расположение
Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Опалиха
Описание
✓ ПРОВЕДЕМ ПОКАЗ ОНЛАЙН
Земельный участок в Кстовском районе, д. Опалиха, для коммерческого назначения от собственника, с полным пакетом документов.
Опыт работы с землей с 2008 года.
Идеальное предложение для бизнеса! Участок площадью 3 сотки, расположен в удобном месте с развитой инфраструктурой.
Преимущества:
- Официальный асфальтированный заезд
- Удобный транспортный доступ к трассе М-7, нет ограничений для грузового транспорта;
- Участок на красной линии - отличная видимость с трассы;
- Ландшафт ровный, расчищен от растительности и деревьев;


1 800 000 ₽
Участок 3 сот. (промназначения)
Опыт работы с землей с 2008 года.
Идеальное предложение для бизнеса! Участок площадью 3 сотки, расположен в удобном месте с развитой инфраструктурой.
Преимущества:
- Официальный асфальтированный заезд
- Удобный транспортный доступ к трассе М-7, нет ограничений для грузового транспорта;
- Участок на красной линии - отличная видимость с трассы;
- Ландшафт ровный, расчищен от растительности и деревьев;
- Возможность разделения участка на необходимые сотки и разнообразные размеры для вашего бизнеса;
- Возможность официально установить рекламный щит на участке
В наличии более 50 участков от 3 сотки!
Участок идеально подойдет для создания баз, магазинов, цехов, зданий и др. назначений.
Может вы ищите участок на локациях: Новоазаково. Напишите в Авито сообщение слово "Презентация" и мы вышлем всю информацию по ЗУ!
Прямая продажа от собственника — без перекупов и посредников!
Выгодная рассрочка, отсрочка оплаты - все подробности у менеджеров на показе, зависят от участка и сроков оплаты.
Аккредитованы в ведущих банках: Сбербанк, Дом. РФ, ВТБ, Россельхозбанк, Газпром, Альфа Банк и др
КАК МЫ РАБОТАЕМ?
1. Заявка — оставьте контакты через звонок или Авито сообщение.
2. Консультация — подберем участок по вашим критериям.
3. Выбор объекта — свободные участки по интересным локациям.
4. Оформление — помощь с документами и оформлением.
5. Сделка — быстрый и прозрачный процесс.
Параметры участков:
- Коммуникации: газ и электричество по границе участка.
- Асфальтированный заезд, удобный для грузового транспорта.
- Ландшафт ровный, полностью расчищен от растительности и деревьев.
Кадастровый номер: 52:26:0030020:1923
Звоните или пишите на Авито — поможем подобрать участок для вашего рода деятельности!
Приглашаем к сотрудничеству брокеров и риэлторов
Коммерческая земля "НовоДом"
Пригон авто из Европы под ключ

Участок 50 сот. (промназначения)



35 000 000 ₽

8 958 726-18-19

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
частное лицо

Данные подтверждены

Подписаться

Об участке

Площадь: 50 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Р-158, 18-й километр

Показать карту

Описание

Земельный участок под коммерцию
52:26:0040009:13

Пожаловаться на объявление



Пригон авто из Европы под ключ

купим и доставим под ваш запрос
7-10 дней.

Подробнее



НЛА - завод автомобилей Волга!

Требуются рабочие на склад без опыта.

Подробнее

Рекомендации

Похожие объявления | Вместе смотрят



Участок 25 сот. (промназначения)

21 200 000 ₽

8 932 711-30-47

Написать сообщение
отвечает около 10 минут

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство
на Авито с 2013 года

Данные подтверждены | Есть сообщество ВК

Подписаться

Красильникова Ирина



Об участке

Площадь: 25 сот.

Расположение

Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Афонино, ул. Красная Поляна
Казанское шоссе

Показать карту

Описание

Номер объекта: 1934492. Нижний Новгород, Красная Поляна, земля коммерческого назначения! Площадь: 2482.00 кв.м. Эта участок земли идеально подходит для строительства кафе, клуба, предприятия общественного питания. Расположенный в жилом районе, он обеспечивает отличную охват целевой аудитории и привлечение большого потока потенциальных клиентов.

???? Земля находится в удобном месте с развитой инфраструктурой и хорошим транспортным сообщением. Здесь вы сможете создать процветающий бизнес, который будет приносить стабильный доход и привлекать новых клиентов.



Пригон авто из Европы под ключ

купим и доставим под ваш запрос
7-10 дней.

Подробнее

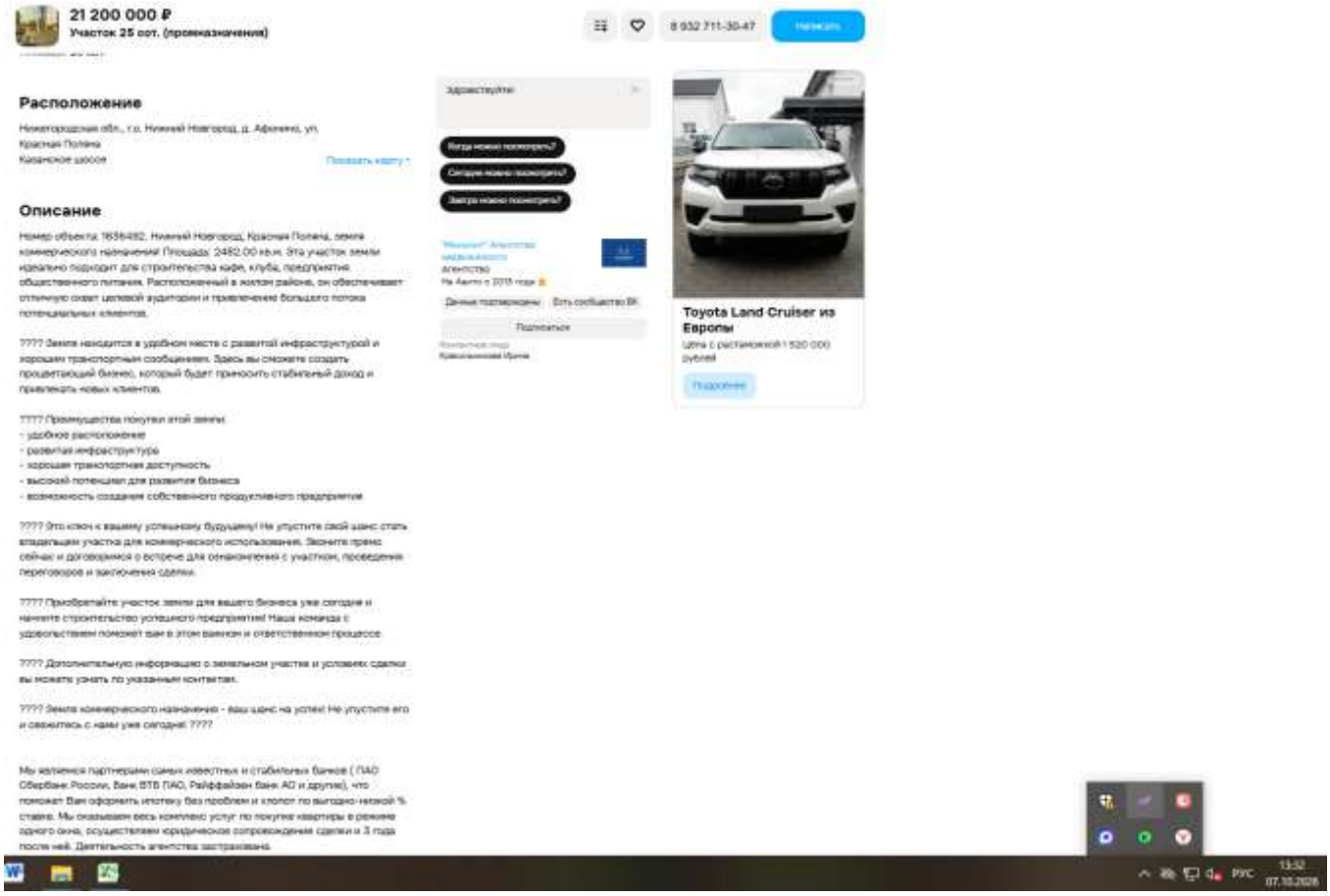


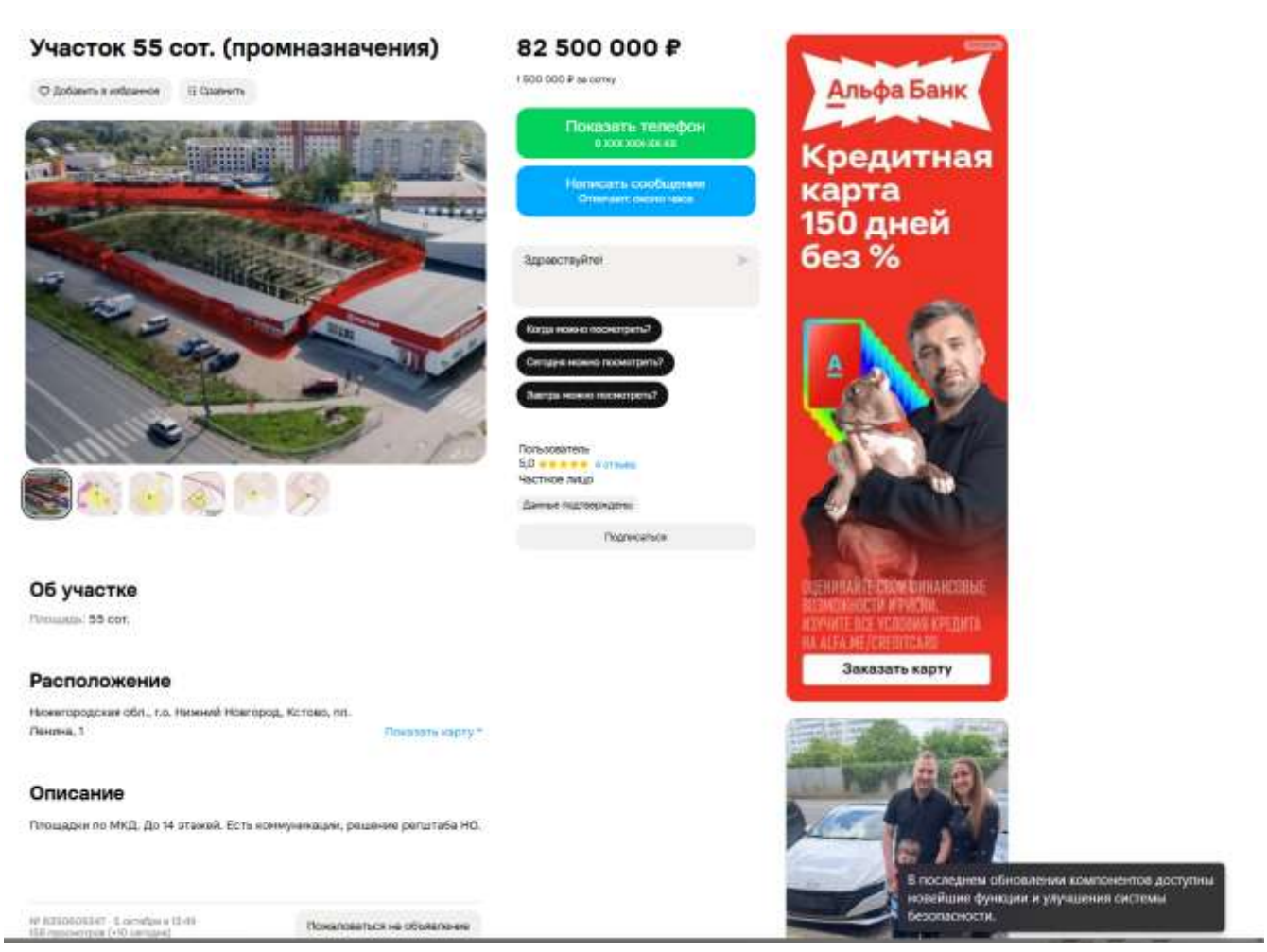
Toyota Land Cruiser из Европы

Цена с растаможкой 1 920 000 рублей

Подробнее




21 200 000 ₽
Участок 25 сот. (промназначения)
8 932 711-30-47
Написать
Расположение
Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, д. Афонино, ул. Красная Поляна
Казанское шоссе
Показать карту
Описание
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Подписаться
Toyota Land Cruiser из Европы
Цена с растаможкой 1 520 000 рублей
Подробнее
РУС
13:52
07.10.2026


Участок 55 сот. (промназначения)
Добавить в избранное
Сравнить
82 500 000 ₽
1 500 000 ₽ за сотку
Показать телефон
Написать сообщение
Отвечает около часа
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
5,0
Частное лицо
Подписаться
Об участке
Площадь: 55 сот.
Расположение
Нижегородская обл., г.о. Нижний Новгород, Кстово, пл. Ленина, 1
Показать карту
Описание
Площадки по МКД. До 14 этажей. Есть коммуникации, решение регштаба НО.
Пожаловаться на объявление
Альфа Банк
Кредитная карта 150 дней без %
Заказать карту
В последнем обновлении компонентов доступны новейшие функции и улучшения системы безопасности.

22.ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И ФОТОФИКСАЦИИ»














ВЫХОД




АГНИТ



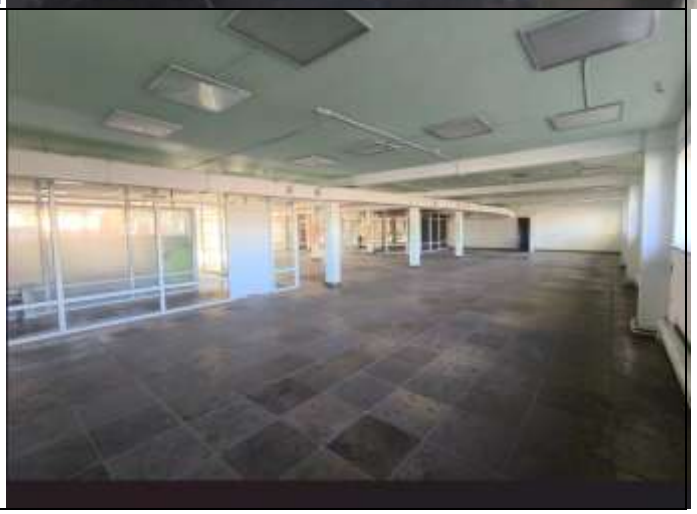










23.ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА»



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Сидорова Ольга Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 526100978633

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

05 мая 2015 года, регистрационный № 009471

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

м.п.

0002743



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043507-1 « 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сидоровой Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор А.С. Бунина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 23 » августа 20 27 г.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-262626/26 / 0325R/776/0000001/26 – 009471 от 09.06.2026 г.

Настоящий Договор (Страховой Полис) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор (Страховой Полис)) заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора (Страхового Полиса) осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора (Страхового Полиса).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Сидорова Ольга Викторовна**
Паспортные данные: Сер. 2218 №953904 выдан ГУ МВД России по Нижегородской области (код подразделения - 520-005) 07.02.2019
Адрес регистрации: 603136, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. имени Маршала Рокоссовского К.К., д. 8, кв./оф. 214

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахощик 1),
в доле 60% (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии по настоящему Договору (Страховому Полису)). Адрес местонахождения: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mek@ingos.ru, тел: +7 (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Сострахощик 2),
в доле 40% (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии по настоящему Договору (Страховому Полису)). Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Автозаводский, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: +7 (495) 788-09-99

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахощиком 1 Расходов на защиту.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Сострахощиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

5.1. Период страхования с «01» июля 2026 года по «31» декабря 2027 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Страховым Полисом).
5.2. Страховая защита по настоящему Договору (Страховому Полису) распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
5.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору (Страховому Полису) устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

6. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ). ФРАНШИЗА:

6.1 Страховая сумма по настоящему Договору (Страховому Полису) по всем страховым случаям устанавливается в размере **400 000 (Четыреста тысяч) рублей**, в том числе лимиты ответственности, указанные в пунктах 6.2-6.3 настоящего Договора.
6.2. Лимит ответственности Сострахощиков по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.10.4.1.1. Правил страхования, устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
6.3. Лимит ответственности Сострахощиков по всем страховым случаям в отношении Расходов на защиту, указанных в п.10.4.4. Правил страхования, устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
6.4. По настоящему Договору (Страховому Полису) франшиза не устанавливается.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

7.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору (Страховому Полису). Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
7.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор (Страховой Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахощиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору (Страховому Полису), включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1. и п.10.4.4. Правил страхования.
8.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору (Страховому Полису).
8.3. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме

СТРАХОВАТЕЛЬ:

От Страхователя: Сидорова
Сидорова Ольга Викторовна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахощика 1 и 2:

Данышева Е.В.
Начальник Отдела сопровождения бизнеса
СПАО «Ингосстрах»