

ООО «ГОРОЦЕНКА»

Отчёт об оценке №7085

определение рыночной стоимости имущества. Объект имущества:
нежилое здание, 1-этажное (подземных - 0), площадью 73,6 кв. м
(кадастровый номер 52:08:0011204:221) с земельным участком площадью
192,0 кв. м (кадастровый номер 52:08:0011204:143); адрес нежилого
здания: Российская Федерация, Нижегородская область,
муниципальный округ Ковернинский, рабочий посёлок Ковернино,
улица Заводская, дом 3; адрес земельного участка: Нижегородская обл,
р-н Ковернинский, р.п. Ковернино, ул. Заводская, дом №3

ЗАКАЗЧИК: Комитет имущественных отношений Администрации
Ковернинского муниципального округа
Нижегородской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ГОРОЦЕНКА»

ДАТА ОЦЕНКИ: 13.02.2026 года

Нижний Новгород 2026 г.

Оглавление:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.....	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ):.....	7
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	8
1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
1.9. ЗАКАЗЧИКОМ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ КОПИИ СЛЕДУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ (ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ПРИЛОЖЕНИИ К ОТЧЕТУ):	11
1.10. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	11
1.11. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
3. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	24
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	24
3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	29
3.3. КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
3.4 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	31
3.5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	40
4. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ).....	42
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	43
4.1.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА.....	44
4.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.....	45
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	47
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	57
6. АНАЛИЗ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ КАЖДОГО ПОДХОДА.....	64
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	64
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	66
9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	67
10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ:.....	68

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая недвижимое имущество

- **Вид объекта оценки** – недвижимое имущество
- **объект оценки** – нежилое здание, 1-этажное (подземных - 0), площадью 73,6 кв. м (кадастровый номер 52:08:0011204:221) с земельным участком площадью 192,0 кв. м (кадастровый номер 52:08:0011204:143)
- **Адрес объекта недвижимости** - адрес нежилого здания: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Ковернинский, рабочий поселок Ковернино, улица Заводская, дом 3; адрес земельного участка: Нижегородская обл, р-н Ковернинский, р.п. Ковернино, ул. Заводская, дом №3
- **Вид права** — собственность
- **Субъект права** — Ковернинский муниципальный округ Нижегородской области
- **Порядковый номер отчета** – 7085
- **Вид определяемой стоимости** — рыночная
- **Цель оценки** - определение рыночной стоимости имущества
- **Предполагаемое использование результатов оценки** - для осуществления имущественных прав (возможная продажа объекта недвижимости)
- **Основание для проведения оценки** – договор №2116 от 13.02.2026 года
- **Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки** – Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
- **Дата оценки:** 13.02.2026 года
- **Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:** 13.02.2026 года
- **Период (срок) проведения работ по оценке:** 13.02.2026 года - 13.02.2026 года

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при определении рыночной стоимости объекта недвижимости:

- **Затратный подход** – результаты не учитывались
- **Доходный подход** – не применялся
- **Сравнительный подход** – 179 658 руб.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Пределы применения — для осуществления имущественных прав (возможная продажа объекта недвижимости).

Таблица №1

Наименование объекта/площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
нежилое здание с земельным участком	180000
В том числе, стоимость земельного участка	70000
В том числе, величина НДС (22%)	19836,07
В том числе, стоимость здания без учета НДС (22%)	90163,93

Директор ООО «ГОРОЦЕНКА»

БАРЫШЕВА Е.В.

1.2. Задание на оценку

- 1. Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):** нежилое здание, 1-этажное (подземных - 0), площадью 73,6 кв. м (кадастровый номер 52:08:0011204:221) с земельным участком площадью 192,0 кв. м (кадастровый номер 52:08:0011204:143). адрес нежилого здания: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Ковернинский, рабочий поселок Ковернино, улица Заводская, дом 3; адрес земельного участка: Нижегородская обл, р-н Ковернинский, р.п. Ковернино, ул. Заводская, дом №3
- 2. Существующие имущественные права на объект оценки —** собственность
- 3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав —** собственность, обременений прав не обнаружено
- 4. Владелец оцениваемых прав -** Ковернинский муниципальный округ
- 5. Цель оценки** определение рыночной стоимости имущества
- 6. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) -** для осуществления имущественных прав (возможная продажа объекта недвижимости)
- 7. Соблюдение требований законодательства России:** оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- 8. Вид стоимости (предпосылки стоимости) —** рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
- 9. Дата оценки:** 13.02.2026 года
- 10. Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:** 13.02.2026 года
- 11. Период (срок) проведения работ по оценке:** 13.02.2026 года - 13.02.2026 года

- 12. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки** (копии документов представлены в приложении к отчету): выписки из ЕГРН
- 13. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:** Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
- 14. Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:** Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.5
- 15. Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:** не привлекались
- 16. Форма составления отчета об оценке:** отчет об оценке составлялся на бумажном носителе.
- 17. 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.
- 18. 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.
- 19. Иные специфические требования к отчету об оценке:** не предусмотрены.
- 20. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:** не требуется.

1.3. Сведения о заказчике оценки

- Комитет имущественных отношений Администрации Ковернинского муниципального округа Нижегородской области в лице председателя комитета Куликовой Елены Александровны, действующей на основании Положения о Комитете. Адрес: 606570 Нижегородская область, р.п. Ковернино, ул. Карла Маркса, дом №4. ОГРН 1025201685519, дата присвоения 21.12.2002 г. ИНН/КПП 5218003023/521801001.

1.4. Сведения об оценщике

- Барышева Евгения Владимировна
- Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года. Стаж работы в оценочной деятельности более 20 лет. Квалификационный аттестат № 040664-1, выдан 04.07.2024 года, срок действия аттестата заканчивается 04.07.2027 года.
- Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор - Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОЦЕНКА». ОГРН — 1025202397318, дата присвоения ОГРН 14.10.2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102.
- Барышева Е. В. является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», номер согласно реестра №002616, дата включения в реестр 03 января 2008 года. Гражданская ответственность застрахована САО

"РЕСО-Гарантия» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис № 922/2832496800, дата выдачи полиса 23.06.2025 года, срок страхования с 29.06.2025 года по 28.06.2026 года.

- Номер контактного телефона 8-910-885-9667, почтовый адрес: г.Нижний Новгород, Мещерский бульвар, дом 11, кв.118, адрес электронной почты оценщика contact@gorocenka-nn.ru

- Место нахождения оценщика, выполнившего отчет об оценке, совпадает с местонахождением юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102.

- Иные специалисты к проведению оценки не привлекались.

- Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

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

- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, юридическое лицо — заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

- ООО «ГОРОЦЕНКА» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

- **Сведения об юридическом лице, заключившем договор на оценку** – Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОЦЕНКА». Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102. ИНН 5252968795. ОГРН — 1025202397318, дата присвоения ОГРН – 14.10.2002 г.

- В штате ООО «ГОРОЦЕНКА» на постоянной основе работает более двух оценщиков, в том числе Барышева Людмила Георгиевна. Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №582076 выдан 11.07.2003 года, квалификационный аттестат №042809-1 от 09.08.2024 года; и Барышева Евгения Владимировна.

- Гражданская ответственность ООО «ГОРОЦЕНКА» застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 рублей, страховой полис № 922/2909584609 от 13.11.2025 года, срок страхования с 29.11.2025 года по 28.11.2026 года.

- **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:** Настоящим ООО «ГОРОЦЕНКА» и оценщик подтверждают 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в

объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

• **Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:** Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные):

- Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на оцениваемое имущество.
- Исходные данные по объекту недвижимости, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину рыночной стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ.
- Заключение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости, иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом — оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, использована для определения стоимости объекта оценки для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. Такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица №2. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	

ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

1.7. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- 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;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом

Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости», Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости Нижегородской области;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;

- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>.
- Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1.9. Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- выписки из ЕГРН

1.10. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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.

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

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

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.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда

она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.11. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2. Описание объекта оценки

2.1. Характеристика района расположения объекта оценки

Характеристика района расположения объекта оценки

Указом Президиума ВС РСФСР от 12 января 1965 года Ковернинский м.о. восстановлен как самостоятельная административно-территориальная единица с центром р.п.Ковернино.

Ковернинский м.о. — административно-территориальная единица и муниципальное образование в северной части Нижегородской области России. Административный центр — посёлок городского типа Ковернино находится в 128 километрах от Нижнего Новгорода. Район занимает территорию общей площадью 234 000 гектар или 2340 км².

В районе 192 населённых пункта, из них 191 — сельский. 6 муниципальных образований. Граничит на востоке с Варнавинским районом и Городским округом Семёновский, на юге с Городским округом город Бор, на западе с Городецким районом и [Городским округом Сокольский](#), на севере с Костромской областью.

Промышленность

Промышленность м.о. представлена пищевой, деревообрабатывающей, легкой, полиграфической отраслями, производством художественных изделий, строительных материалов. В м.о. нет крупных промышленных предприятий.

Продовольственные товары производят 2 предприятия: ЗАО «Узольское» и ЗАО «Пятницкий». Оба предприятия заняты переработкой молока.

Ковернинский район — родина старинного народного промысла: изделий хохломской росписи. Этому промыслу уже более 300 лет. Традиции старинного народного промысла сохраняют ЗАО «ТПО „Хохломский художник“» и ООО «Промысел».

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство является основной отраслью экономики м.о. В общем объёме валовой продукции продукция сельского хозяйства занимает 50-60 %.

Сельское хозяйство района представлено 17 сельскохозяйственными предприятиями, 11 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, а также личными подсобными хозяйствами.

На сельскохозяйственных предприятиях занято 48 % от общего количества занятых в экономике м.о.

Разведением и выращиванием племенного крупного рогатого скота в м.о. занимаются 3 хозяйства: племзавод имени Ленина, АПК «Мир» и СПК «Хохлома», а также 3 племрепродуктора: СПК «Ковернино», СПК колхоз им. Кутузова и СПК «Семинский». Племярепродуктором по свиньям является племзавод имени Ленина.

Ресурсы

Земельные ресурсы

На водораздельных равнинах, пологих склонах м.о. преобладает дерново-подзолистые почвы, в основном, легкого механического состава, песчаные и супесчаные, часто каменистые. В понижениях водораздельных равнин отмечены дерново-подзолистые глееватистые, глееватые и глеевые почвы.

В поймах рек, речек и ручьев, по днищам балок сформировались дерново-луговые почвы различного механического состава и различной степени оглеенности.

На пониженных элементах рельефа, в поймах рек и ручьев, в условиях избыточного грунтового увлажнения получили развитие болотные и торфяно-болотные почвы.

Почвы имеют кислую реакцию среды. Под смешанными и хвойными лесами преобладают также дерново-подзолистые, суглинистые и супесчаные почвы. Болотные типы почв и пойменные занимают небольшую площадь.

Структура земельного фонда

Наименование земель	Всего, га	в% к общей площади

Пашня	43051	18,4
Многолетние насаждения	29	0,01
Сенокосы	5730	2,4
Пастбища	10239	4,4
Залежи	944	0,4
Итого сельскохозяйственных угодий	59993	25,6
Коллективное и индивидуальное садоводство и огородничество	245	0,1
Земли личных подсобных хозяйств	2815	1,2
Леса	165141	70,6
Кустарники	1361	0,6
Болота	1807	0,8
Под водой	499	0,2
Под строениями	635	0,3
Нарушенные земли	208	0,1
Прочие	483	0,2
Всего	233978	100

Минеральные ресурсы

В недрах Ковернинского м.о. имеются залежи минерального сырья, пригодного для производства строительных материалов и использования в химической промышленности, в сельском хозяйстве.

Каменная соль

В 1973—1978 годах на территории м.о. около села Белбажа разведано крупное месторождение каменной соли. Балансовые запасы — 712 000 000 тонн. Соль пригодна для производства хлора и каустической соды, а также для получения пищевой соли. Ввиду большой стоимости проекта, отсутствия инвесторов месторождение пока не разрабатывается.

Глины кирпичные

На территории района располагается месторождение глины, которое находится в 2 километрах северо-западнее Ковернино. Месторождение залегает на небольшой глубине и характеризуется хорошим качеством. Глина используется для производства красного кирпича.

Торф

На территории района расположено 22 торфяных месторождения верхового, переходного и низинного типов. Площадь торфяных месторождений — 1 480 гектар. Запасы торфа составляют 1 513 000 тонн. Преобладают мелкие торфяные месторождения низинного типа до 10-50 гектар. На водоразделах рек оформились 2 крупных торфяных месторождения верхового типа площадью свыше 100 гектар. Торфяное месторождение «Гладкое», площадью 55 гектар взято на охрану как памятник природы.

Строительные пески

В районе имеются разведанные запасы строительных песков в объеме 2000000-10000000 м³.

Лесные ресурсы

Общая площадь лесов Ковернинского м.о. составляет — 165 100. га. Лесистость района (отношение площади лесных земель к общей площади района) равна 70 %. Северная и восточная часть района представлена сплошным лесным массивом, южная и центральная зоны — отдельными лесными участками.

На леса первой группы приходится 10 % площади лесов, на леса второй группы — 90 %. Запас древесины в лесах района оценивается в 19 000 000 м³, из которых 62 % приходится на хвойные породы. Запас спелой древесины составляет менее 10 % общего количества — 1 700 000 м³. Ежегодный расчетный объем пользования от всех видов рубок леса в среднем по району 220 000 м³.

В целях восстановления и сохранения лесов на территории ежегодно проводятся мероприятия по охране и защите лесного фонда.

Значение леса в экономике района огромно и разнообразно. Лес пока основной вид топлива для населения района, сырье для деревообрабатывающих предприятий, важный строительный материал.

Заготовкой и переработкой древесины в районе занимаются большинство предприятий района, в том числе сельскохозяйственные, строительные, торговые. Большая часть древесины заготавливается и перерабатывается предпринимателями, которые получили право на заготовку через аукционы, проводимые лесхозами.

Переработка древесины в районе, в основном, первичная. В 2002 году на ООО «Шервуд» пущена первая линия по производству фанеры.

Лес ежегодно богат ягодами, грибами, что является дополнительным существенным источником для пополнения семейных бюджетов населения района. Сбор ягод, грибов, лекарственных трав является в районе традиционным занятием.

Транспорт

Ковернинский м.о. расположен в стороне от железнодорожных и водных путей. Автомобильные дороги общего пользования с твердым покрытием протянулись на 550 километров. Регулярное автомобильное и автобусное сообщение налажено с Нижним Новгородом, Городцом, Заволжьем, Семеновым.

Транспортные услуги по перевозке пассажиров оказывает ОАО «Ковернинское автопредприятие». Несколько предпринимателей оказывают услуги по перевозке людей на легковых автомашинах. Протяженность автобусных внутриобластных линий составляет 368 километров. Услуги по перевозке грузов также оказывает ОАО «Ковернинское автопредприятие» и около 60 частных предпринимателей.

Культура и образование

Система дошкольного образования м.о. включает в себя 20 ДОУ, в том числе 16 — в сельской местности, которые посещает более 1000 детей.

В районе 22 общеобразовательных школы, в которых обучается более 3500 учеников:

- 7 начальных в сельской местности,
- 8 средних (2 — в Ковернино, 6 — в сельской местности);
- 7 основных (все — в сельской местности).

Большую работу по дополнительному образованию и воспитанию подрастающего поколения проводит центр детского и юношеского творчества, который посещают более 500 человек, и детско-юношеский клуб физической подготовки", в нём занимаются 400 человек.

Также дети имеют возможность посещать музыкальную и художественную школы, которые расположены в Ковернино.

Действует Городецкий губернский колледж № 85, работает факультет дистанционного обучения от Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета.

Культура

В м.о. работает 21 клубное учреждение, 20 библиотек (18 — в сельской местности). В Ковернино культурные мероприятия проходят в киноконцертном зале «Мир», в доме культуры, а также на стадионе.

Особое место в сети учреждений культуры занимает музейно-выставочный центр «Отчина» (Ковернино, ул. Коммунистов, 46), который был открыт в июне 1997 года в бывшем купеческом здании, которое принадлежало Трофиму Павловичу Сеземову. В настоящее время в музее оборудованы 3 постоянные экспозиции: «История хохломского промысла», «Промыслы и ремесла нашего края» и «Комната памяти». Периодически организуются различные выставки В м.о. работают ещё пять краеведческих музеев.

В Ковернинском м.о. сохранились исторические, архитектурные памятники:

- Высоковский Успенский монастырь (село Высоково). Взят под охрану государства. Построен в начале XIX века на месте раскольничьего скита. Здания живописно поставлены на трех террасах с перепадом в 14 метров. В ансамбль входит Успенский собор, Никольская церковь, колокольня, высота которой около 60 метров, настоятельный корпус, келейный корпус. Сейчас этот уникальный архитектурный комплекс восстанавливается;

- Свято-Троицкий Белбажский монастырь (село Белбаж). В 1708 году на территории женской монашеской обители по воле императора Петра Великого с миссионерской целью был основан Троицкий Кержебельмашский монастырь. Комплекс состоял из трех каменных храмов: Троицкого, Введенского и в честь Нерукотворного Образа Спасителя. В 1820 году построена Покровская церковь, с высокой колокольней. С 1991 года она вновь открыта;

- Троицкая церковь Тихоновского старообрядческого направления (село Скоробогатово). Церковь построена в 1817 году, на берегу реки Узола. С колокольней, 5 куполами и двумя пределами. Отреставрирована и вновь открыта в 1989 году.

Лечебные учреждения

В больничный комплекс м.о. входят центральная районная больница на 210 коек (с поликлиникой), Хохломская участковая больница, три сельских врачебных амбулатории, 16 фельдшерско-акушерских пунктов, работает служба скорой помощи.

Средства массовой информации

В Ковернино издаётся общественно-политическая газета Ковернинского м.о. «Ковернинские новости». С июля 2013 года у газеты работает интернет-версия.

2.2. Описание объекта оценки

Таблица №3 «Описание объекта оценки»

№ п/п	Характеристики объекта недвижимости
----------	-------------------------------------

1.	Информация по земельному участку	
1.1	Рельеф участка	Рельеф участка ровный.
1.2	Улучшения земельного участка	Существующее здания
1.3	Кадастровый паспорт	-
		Площадь участка 192,0 кв. м. Категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — деловое управление. Вид права - собственность
2.	Местоположение	
2.1	Местоположение в районе	объект оценки расположен в Ковернинском муниципальном районе Нижегородской области
2.2	Адрес	адрес нежилого здания: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Ковернинский, рабочий поселок Ковернино, улица Заводская, дом 3; адрес земельного участка: Нижегородская обл, р-н Ковернинский, р.п. Ковернино, ул. Заводская, дом №3
2.3	Преобладающий тип застройки	Смешанная
2.4	Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая
2.5	Прочие особенности местоположения	-
3	Физические характеристики улучшений объекта недвижимости	
3.1	Назначение	Нежилое
3.2	Использование	Не используется
3.3	Возможное использование	-
3.4	Общая площадь, м ²	73,6
3.6	Этажность здания	1
3.7	Год постройки здания	1962
3.8	Описание основных конструктивных элементов здания	стены — рубленые. Документация, предоставленная заказчиком — выписка из ЕГРН. <u>Вывод:</u> состояние оцениваемого здания расценено Оценщиком как «аварийное» (см. «Оценочные критерии при определении процента износа, применяемые для оценки недвижимости (зданий, сооружений)». «Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости»).
3.9	Физическое состояние здания	Требуется капитальный ремонт или снос объекта оценки

3.10	Наличие/отсутствие отдельного входа	Да
3.11	Расположение на красной линии	Нет
3.12	Ограниченность доступа к объекту	Нет
3.14	Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт или снос
4.	Оцениваемые права на объект оценки	
4.1	Вид права — собственность	
4.2	Данные о правах на объект оценки: собственность	

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





3. Аналитическая часть

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

Источники информации: https://www.acra-ratings.ru/upload/iblock/4ff/yadtsigqbd58jtpzbsbnhac8tcu8ih50/20251020_Otraslevoy-otchet.pdf

За последние годы рынок жилищного строительства в России прошел через радикальную трансформацию — от дефицита советской эпохи до ипотечного бума 2020-х. Каждый этап его развития был обусловлен экономическими условиями, действиями регуляторов и изменением поведения потребителей. Наиболее значимым изменением стало введение в 2019 году системы эскроу-счетов. Целью этой реформы была минимизация рисков для граждан — участников долевого строительства за счет замещения средств физических лиц, используемых застройщиками, средствами кредитных организаций, которые строительные компании могут привлекать через механизм проектного финансирования. Банки в отличие от граждан способны оценить риски застройщиков и обеспечить своевременную реализацию проектов жилищного строительства. Реформа привела к резкому сокращению числа обманутых дольщиков и уходу с рынка ненадежных компаний. Одновременно банковское проектное финансирование стало основным механизмом финансирования строительных проектов. Если в конце 2018 года на кредитные организации приходилось лишь 13% средств в структуре финансирования долевого жилищного строительства (79% составляли средства дольщиков), то после реформы банки стали основным кредитором. Внедрение эскроу-счетов повысило защищенность средств покупателей и стимулировало рост ипотечного кредитования. За пять лет действия данной системы проникновение ипотеки выросло на 3 п. п. и достигло 10% ВВП. Это заметно ниже показателей стран с развитой экономикой, однако сопоставимо со странами, имеющими схожий с Россией уровень экономического развития. Период с 2020 по 2024 год стал этапом беспрецедентного роста жилищного строительства в России. Благодаря активной государственной поддержке, включая льготную ипотеку и другие стимулирующие меры, объемы ввода жилья достигли исторических максимумов — в среднем 89,9 млн кв. м ежегодно. Однако в 2024–2025 годах рынок столкнулся с серьезными вызовами. Резкий рост ключевой ставки Банка России и постепенное сворачивание программ господдержки создают давление на отрасль. Удорожание кредитных ресурсов и снижение доступности ипотеки ставят под

вопрос возможность сохранения прежних темпов строительства. В этих условиях участникам рынка предстоит адаптироваться к работе в новых экономических реалиях.

АКРА выделило наиболее типичные задачи, которые решает государственное регулирование в жилищной сфере: – стимулирование общеэкономического роста через наращивание инвестиций в жилищное строительство; данная мера оказывает положительное влияние на смежные отрасли, а ее результатом становится создание новых рабочих мест, рост потребительских расходов и увеличение налоговых поступлений; – обеспечение ценовой доступности жилья для граждан, способствующей повышению социальной защищенности и росту качества человеческого капитала; обеспеченность жильем также стимулирует спрос населения на широкий перечень товаров и услуг, что благоприятно сказывается на экономике в целом. Меры, которые принимаются на государственном уровне в разных странах, направлены на стимулирование как спроса, так и предложения. Прямая господдержка жилищного строительства чаще всего нацелена на увеличение предложения социального (преимущественно арендного) жилья. Финансовая поддержка спроса в основном направлена на то, чтобы обеспечить снижение стоимости приобретения или аренды жилья для граждан посредством предоставления налоговых льгот, прямого субсидирования ставок по ипотечным кредитам и арендным платежам, выплаты денежных пособий. Отдельное направление стимулирования спроса — это создание специальных условий для формирования первоначального взноса в случае приобретения жилья в ипотеку. Государственные институты ряда стран предоставляют гранты для формирования такого взноса, а также для приобретения жилья на вторичном рынке. Дополнительной мерой поддержки граждан, желающих приобрести жилье, является создание специальных вкладов для накопления средств на выплату первоначального взноса (например, в Казахстане, Канаде). Такие вклады предполагают получение налоговых льгот по размещенным на них средствам и процентным доходам. Ряд стран позволяют использовать для финансирования первоначального взноса пенсионные накопления. Государственные организации в ряде стран также предоставляют гарантии по ипотечным кредитам и участвуют в их рефинансировании. Органы государственной власти не только предпринимают шаги, направленные на развитие жилищной сферы, но и участвуют в решении вопросов, связанных с градостроением, обеспеченностью мест проживания жилищно-коммунальной и иной инфраструктурой, владением и оборотом земли и т. д. В России госрегулирование играет ключевую роль в формировании современного рынка жилищного строительства. Минстрой России выполняет нормотворческие и координационные функции, формируя единые стандарты и правила для всех участников строительного процесса. Банк России регулирует затрагивающие отрасль финансовые аспекты, устанавливая макропруденциальные и иные требования к банковскому сектору. Институт развития жилищной сферы ДОМ.РФ является связующим звеном между государством, строительными компаниями и другими финансовыми институтами, обеспечивает аналитическую поддержку вырабатываемых государством решений в реализации жилищной политики, создает новые инструменты для развития отрасли. Меры по развитию жилищной сферы и улучшению условий проживания населения сформулированы в ряде национальных проектов, основными из которых можно считать такие проекты, как «Жилье и городская среда», «Инфраструктура для жизни» и «Семья». Основой правового регулирования отрасли стал Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Документ установил правила работы с дольщиками, а его последующая модернизация в 2019 году с введением системы эскроу-счетов кардинально изменила принципы финансирования строительства, значительно повысив защищенность граждан. Особое место в регулировании занимают

специализированные масштабные государственные программы. Стартовавшая в Москве в 2017 году программа реновации жилого фонда показала возможность комплексного подхода к обновлению городской застройки. В настоящее время перспективы реализации такой программы рассматриваются и в других регионах. Программы ипотеки с господдержкой позволили избежать масштабного спада жилищного строительства в периоды нестабильности операционной среды в 2020 и 2022 годах. Среди заемщиков наибольшей популярностью пользовались семейная и льготная ипотека. На начальном этапе реализации этих программ льготная ипотека занимала большую долю в выданных кредитах: в 2020 году она составляла 77%, в то время как на семейную ипотеку приходилось 19%. В 2024 году и первом полугодии 2025-го доля продаж с использованием ипотеки по программам поддержки составила 60% в общем объеме сделок. Кроме того, по оценкам АКРА, доля продаж по льготным программам на первичном рынке жилья в 2024 году составила 75% (без учета готовых домов). Адресные программы стали важным фактором поддержки рынка жилой недвижимости в период высоких ставок.

Инфляция оказывает двойственное влияние: с одной стороны, она подталкивает граждан к вложениям в недвижимость как средству сбережений, с другой — приводит к удорожанию строительных материалов и кредитов. Периоды высокой инфляции сопровождаются жесткой денежно-кредитной политикой (ДКП), что снижает экономическую активность и приводит к сокращению объемов строительства. Демографические изменения становятся ключевым драйвером долгосрочных структурных сдвигов в экономике, особенно в сфере недвижимости, потребления и трудовых ресурсов. Урбанизация в России еще в начале 1990-х достигла 75%, приблизившись к уровню развитых стран (ЕС — 75–80%, США — 83%). При этом наблюдается отток населения из малых городов в региональные центры. Миграционные потоки (как внутренние, так и из стран СНГ) концентрируются в 10–15 наиболее крупных агломерациях, создавая там повышенный спрос на жилье. Однако темпы роста городов снижаются: если в 2000-х ежегодный прирост городского населения составлял 0,5–0,7%, то сейчас — 0,1–0,3%. Пандемия стимулировала интерес к проживанию в индивидуальных домах с небольшим удалением от крупных населенных пунктов. Действующие меры демографической политики, в том числе в рамках национального проекта «Семья», направлены на рост числа семей с детьми, что будет способствовать формированию тренда на увеличение размера домохозяйств по количеству человек. Для рынка недвижимости это может означать рост востребованности жилья большего размера и, как следствие, повышение общего объема ввода жилья в стране.

Сравнительный анализ показывает, что Россия демонстрирует среднюю доступность жилья, характерную для развивающихся стран. При этом важно отметить, что на фоне общемировых тенденций ситуация с доступностью жилья в России одна из наиболее стабильных. Это выгодно отличает страну от большинства государств, где за последние пять лет произошло резкое ухудшение показателей. Ключевой проблемой является высокая доля ипотечного платежа в доходах населения, превышающая показатели развитых экономик и большинства развивающихся стран. Особенно заметен контраст в сравнении с развитыми странами: за период с 2015 по 2025 год доступность жилья в Японии упала на 33%, в Германии — на 35%, в Чехии — на 27%. Во Франции и Великобритании недвижимость стала менее доступной, поскольку рост цен на нее составил 6 и 2%. Позитивные тенденции, помимо России, характерны лишь для некоторых развивающихся стран: Бразилии, Индонезии и Беларуси, где соотношение стоимости жилья и доходов населения сократилось на 9, 21 и 22% соответственно.

Анализ соотношения доходов населения и стоимости квадратного метра выявляет наблюдавшуюся ранее тенденцию нормализации доступности жилья. В 2014–2019 годах сложились уникально благоприятные для покупателей условия: жилье стало максимально доступным за всю современную историю России. В этот период при умеренном росте цен на недвижимость (всего на 20% за пять лет) доходы граждан увеличивались значительно быстрее (на 41%), что позволило коэффициенту доступности жилья достичь рекордно низкого значения 1,3 к 2019 году. Ситуация кардинально изменилась в 2020–2024 годах, когда рынок столкнулся с беспрецедентными вызовами (в числе которых пандемия и геополитические события). Высокий спрос, обеспечиваемый низкими ставками при одновременном росте себестоимости строительства, вызвал резкий скачок цен на недвижимость (рост в 2,3 раза), в то время как зарплаты увеличились на 74%. Это неизбежно привело к ухудшению показателей доступности жилья. Текущая динамика свидетельствует о постепенной нормализации ситуации — коэффициент стабилизировался на уровне 2,0, что соответствует средним историческим значениям и отражает сбалансированное развитие рынка. Заметной тенденцией последних лет стал стремительный рост сегмента индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Популярность загородной недвижимости существенно выросла после пандемии: так, по данным ЦИАН, спрос на загородную недвижимость с 2022 года стал опережать предложение, в результате чего число активных объявлений о продаже домов и участков к сентябрю 2023 году опустилось ниже допандемийного уровня. Пандемия стимулировала и переход на удаленную работу. В 2025 году, по данным Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), удаленно работает 25% россиян. Такая ситуация, с одной стороны, снижает потребность в привязке места проживания сотрудника к месту расположения работодателя (и снижает значимость транспортной доступности офиса), с другой — стимулирует сотрудников к улучшению условий проживания. Строительство или приобретение собственного дома позволяет среди прочего получить жилье большей площади по сравнению с квартирой. Активный рост данного сегмента также был вызван распространением на ИЖС льготных ипотечных программ. По итогам 2024 года объем ввода ИЖС составил 62 млн кв. м, или 57,8% от общего объема введенного жилья.

В марте 2025 года начал действовать механизм эскроу-счетов для ИЖС, что потенциально приведет к дополнительному спросу в данном сегменте. Ранее потребители, согласно опросу ДОМ.РФ, предпочитали покупку готового дома (73% опрошенных) в связи с опасениями относительно качества строительства, несоблюдения сроков или завышения обещанной стоимости в случае строительства дома с подрядчиком. По оценкам ДОМ.РФ, благодаря появлению гарантий защиты от этих рисков в виде механизма эскроу доля желающих построить дом с подрядчиками может вырасти в три раза. Существенным фактором, ограничивающим потенциальный спрос на ИЖС, является относительно низкая ликвидность индивидуального дома в сравнении с жильем в многоквартирном доме (МКД) — и продажа, и сдача в аренду индивидуального дома может требовать больше времени по сравнению с квартирой.

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

источники информации: https://52.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_11-2025_sait.docx

Основные социальные и экономические показатели

	Ноябрь 2025 г.	Ноябрь 2025 г. в % к ноябрю 2024 г.	Январь-ноябрь 2025 г.	Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	Справочно январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.
Индекс промышленного производства		98,6		99,9	105,9
Грузооборот транспорта ¹⁾ , тыс. т-км	490007,7	109,7	5601389,2	115,0	98,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	120004,9	106,2	1281136,5	103,7	108,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	32333,4	103,9	344326,6	106,4	111,5
Индекс потребительских цен		105,1 ²⁾		108,8	107,5 ²⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок)		104,9 ²⁾		107,5	108,2 ²⁾
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	0,1	14,6			

1) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

2) Данные на конец периода за ноябрь 2025 г. и ноябрь 2024 г. в % к декабрю 2024 г. и декабрю 2023 г. соответственно.

	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г. в % к октябрю 2024 г.	Январь-октябрь 2025 г.	Январь-октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно январь-октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	81913,4	112,6	77991,6	116,8	122,0
реальная		104,6		107,2	113,6

Индекс промышленного производства¹⁾ в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 98,6%, в январе-ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. – 99,9%.

В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось

на 0,7%, поголовье коров снизилось на 0,6%, поголовье овец и коз стало больше на 4,2%, поголовье свиней выросло на 10,6%, численность птицы увеличилась на 3,7%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-ноябре 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 2,3%, производство молока увеличилось на 4,5%, производство яиц выросло на 4,0%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-ноябре 2025 г. составили 7866 килограммов (в январе-ноябре 2024 г. – 7519 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 273 шт. яиц (285 шт. яиц).

В ноябре 2025 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция увеличения удельного веса производства мяса птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и снижение доли мяса крупного рогатого скота и свиней.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в ноябре 2025 г. составил 15333,5 млн рублей, или 40,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре – 237858,4 млн рублей, или 88,9%.

Жилищное строительство. В ноябре 2025 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 682 дома на 2660 квартир общей площадью 196,8 тыс. кв. метров, в январе-ноябре – 7487 домов на 16848 квартир общей площадью 1581,6 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-ноябре 2025 г. построено 6939 домов общей площадью 1054,7 тыс. кв. метров.

Индекс потребительских цен в ноябре 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,7%, на непродовольственные товары – 99,9%, на услуги – 100,3%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 105,1% (за аналогичный период прошлого года – 107,5%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, с начала года – 105,4% (в ноябре 2024 г. – 101,1%, с начала года – 106,7%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец ноября 2025 г. составила 6366,19 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,2%, с начала года – на 2,6% (в ноябре 2024 г. – 5968,39 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 5,7%, с начала года – на 16,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в ноябре 2025 г. составила 24035,31 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,3% с начала года – на 6,1% (в ноябре 2024 г. – 22346,45 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,5%, с начала года – на 8,2%).

В ноябре 2025 г. индекс цен на **продовольственные товары** по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 105,0% (в ноябре 2024 г. – 102,7%, с начала года – 107,6%).

Индекс цен на **непродовольственные товары** в ноябре 2025 г. составил 99,9%, с начала года – 103,0% (в ноябре 2024 г. – 100,5%, с начала года – 104,7%).

Кредиторская задолженность на конец октября 2025 года, по оперативным данным, составила 2511206,1 млн рублей, из нее **просроченная** – 304064,5 млн рублей, или 12,1 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2024 г. – 10,9%, на конец сентября 2025 г. – 12,0%).

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

по заработной плате всех видов экономической деятельности и формам собственности на конец ноября 2025 г. составила 207040 тыс. рублей.

По предварительным итогам обследования **численность рабочей силы** в сентябре-ноябре 2025 г. составила 1639,9 тыс. человек, в их числе 1623,0 тыс. человек (99,0%) были заняты в экономике и 16,9 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В октябре 2025 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 795,4 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 35,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в октябре 2025 г. составило 830,7 тысяч.

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

Итоги:

Ожидается, что по итогам 2025 года экономика Нижегородской области останется практически на уровне 2024 года, что соответствует общероссийским тенденциям. Заместитель губернатора Егор Поляков подчеркнул, что в 2026 году развитие области будет зависеть от ряда факторов: величины ключевой ставки ЦБ РФ, размера инфляции, планируемого роста налоговой нагрузки, а также «неэкономических» факторов. Возможному экономическому росту будет способствовать удовлетворение отложенного потребительского спроса, который образовался из-за сокращения потребительского кредитования.

«В случае, если в 2026 году будут выполнены намерения ЦБ в части снижения ключевой ставки и сдерживания инфляции на уровне 5-6%, рост экономики может составить до 2%», — подчеркнул Егор Поляков.

Индекс промышленного производства в 2026 году ожидается в диапазоне от 98% по консервативному варианту до 102,7% по базовому. Оборот розничной торговли в 2026 году может прирасти на 3%. Также в среднесрочной перспективе прогнозируется ежегодный рост реальной заработной платы, в том числе в 2026 году на 2,9%. Рост среднедушевого денежного дохода населения в реальном выражении планируется на уровне 102,6%.

«Правительство области понимает, с какими трудностями нам придется столкнуться и какие возможности у нас есть для нивелирования негативных тенденций. Наша задача — повысить эффективность использования наших ресурсов, в том числе — финансовых», — подытожил Егор Поляков.

На основе прогнозируемых показателей сформирован проект областного бюджета Нижегородской области на среднесрочный период. Основные параметры на 2026 год без учета целевых федеральных средств спрогнозированы по доходам в объеме 294,9 млрд руб., что выше показателей 2024 года и ниже, чем в 2025 году. Планируемый объем расходов составляет 316,8 млрд руб.

3.3. Классификация рынка недвижимости

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

- Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.
- Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.
- Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием. Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости (производственных помещений). Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

3.4 Анализ современного состояния рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки

Источники информации (том числе, средние величины арендных ставок, средние цены предложений, приведенные ниже): «Компания «Оценочный стандарт» Информационно-аналитическая служба ГК Триумф. Исследованные данные, при которых средние величины арендных ставок, средние цены предложений достигают тех

или иных значений, представлены несколькими агентствами и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами, которыми располагает «Компания Оценочный стандарт» Информационно-аналитическая служба ГК Триумф (информация является общедоступной и проверяемой — www.roo.nnov.ru).

Коммерческая недвижимость в городе Нижний Новгород сегодня является одним из самых перспективных направлений извлечения доходов для различных предпринимательских структур. Город Нижний Новгород — быстроразвивающийся мегаполис, расположенный на значимых судоходных путях с более чем полутора миллионным населением, привлекает всё больше внимания инвесторов, работающих в секторе операций с коммерческой недвижимостью.

Что касается распределения предложений по Нижегородской области, то лидирующие позиции в настоящее время занимают Кстовский и Дзержинский районы. На втором месте — Богородский и Борский районы.

Количество предложений по другим районам значительно меньше.

Главными факторами, определяющим цену продажи, являются географическое местоположение и удаленность от г. Нижнего Новгорода.

Наиболее высокие места в итоговом рейтинге занимают:

- по экономическим показателям: Кстовский, Выксунский и Балахнинский районы;
- по финансовым показателям: Воскресенский район, города Нижний Новгород, Арзамас;
- по социальным показателям: город Нижний Новгород, Ардатовский и Павловский районы.

Общий уровень социально – экономического развития территорий характеризовался четырьмя основными показателями: высокий, средний, низкий и крайне низкий.

По результатам комплексной оценки 11 муниципальных районов и городских округов Нижегородской области характеризуются высоким уровнем развития, 25 – средним, 14 – низким, 1 – крайне низким.

Наиболее высокий уровень социально – экономического развития определен в Богородском, Борском, Выксунском, Городецком, Кстовском, Арзамасском и Павловском районах. Следует отметить, что эти территории стабильно характеризуются высоким уровнем развития, относительно среднеобластных значений, начиная с 2002 года. Данные территории имеют высокий уровень собственных доходов, значительный объем инвестиций в основной капитал, наличие балансовой прибыли, положительную динамику других основных показателей.

Все объективные показатели говорят о том, что инвестиционное поле в Нижегородской области активно развивается.

Таким образом, анализируя цены предложений по районам Нижегородской области, целесообразно сформировать 3 группы по основным признакам, которые определяют цену предложений коммерческой недвижимости (как было указано выше, это удаленность от Нижнего Новгорода, численность населения и уровень социально-экономического развития). В настоящем отчете, поскольку объект оценки расположен в м.о.Ковернинский, анализ того сектора рынка недвижимости, к которому относится рассматриваемое помещение, будет проводиться в тех районах Нижегородской области, которые наиболее сопоставимы по местоположению с м.о.Ковернинский (т. е. наиболее близко расположены).

Итак, таблица №4 «Распределение районных центров, наиболее приближенных к м.о.Ковернинский, по признаку социально-экономической значимости»

Группа	Населенный пункт	Численность населения (человек)	Удаленность от Нижнего Новгорода (км)
1	Бор	78000	26
	Балахна	50107	35
	Городец	30414	53
	Чкаловск	11882	97 (к северо-западу от Нижнего Новгорода)
2	Шахунья	21000	256
	Семенов	24000	78
	Урень	12300	190
	Ковернино	6625	126
3	Тонкино	4851	256
	Шаранга	6517	271
	Сокольское	6514	137
	Варнавино	3307	186
	Красные Баки	7391	142

м.о.Ковернинский, как и все районы, относящиеся к 2 группе, обладает средней инвестиционной привлекательностью в связи с численностью населения, удаленностью от Нижнего Новгорода и крупных районных центров, уровнем социально-экономического развития.

Ставки арендной платы

Каждый из районов Нижегородской области имеет определенный уровень цен и арендных ставок, складывающийся под воздействием определенного набора факторов. Главным фактором, определяющим размер арендной платы, является географическое местоположение. Так же можно выделить сложившуюся структуру коммерческой недвижимости, и, как следствие, определенную функцию каждого района в деловой жизни Нижегородской области.

Что же касается распределения средних ставок по типам коммерческой недвижимости, то средняя ставка на **торговое помещение** в целом выше, чем на другие типы коммерческой недвижимости. Уровень арендных ставок на производственно-складские помещения самый низкий по сравнению с другими типами коммерческой недвижимости.

Таблица №5 «Ценообразующие факторы. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. 2019 г.»

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,18
Общая площадь (фактор масштаба)	0,1
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07

Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,05
Наличие железнодорожной ветки	0,05
Этаж расположения	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04

Выводы. Таблица №6 «Диапазон цен (продажа/аренда) по 3 группам районов Нижегородской области, наиболее сопоставимых по местоположению (источники информации: цены предложений по данным аукционов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности или в собственности министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области. Данные взяты на сайтах www.government-nnov.ru, www.gosimno.ru, www.torgi.gov.ru)

	1 группа	2 группа	3 группа
продажа/офис (услуга)/руб. за 1 кв. м (с учетом НДС)	28 726 — 32 728	25 106 — 31 982	21 287 — 24 716
продажа/торговое помещение/руб. за 1 кв. м (с учетом НДС)	29 111 — 34 295	27 829 — 33 102	23 829 — 25 444
продажа/произв-складское помещение/руб. за 1 кв. м (с учетом НДС)	9 282 — 14 526	8 627 — 13 200	8 200 — 11 829
аренда/офис (услуги)/руб. за 1 кв. м (с учетом НДС)	205 — 501	202 — 456	136 — 303
аренда/торговое помещение/руб. за 1 кв. м (с учетом НДС)	302 — 552	256 — 482	143 — 326
аренда/произв-складское помещение/руб. за 1 кв. м (с учетом НДС)	58 — 111	56 — 106	52 — 95

Из приведенного диапазона следует, что цены продаж и арендные ставки в районах 2 группы приблизительно одинаковы, таким образом, можно сделать вывод, что они сопоставимы по местоположению и обеспеченностью инфраструктурой (т. е. в качестве аналогов могут быть отобраны объекты недвижимости, расположенные в районах 2 группы, перечисленные выше).

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка недвижимости: здания и помещения вторичного рынка, производственно-складского назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Офисные здания и помещения

По мнению аналитиков, офисный рынок пострадал значительно меньше сегмента торговой недвижимости. Сейчас ожидается выход новых проектов. Востребованы будут объекты с хорошей локацией: рядом с крупными транспортными развязками, в местах с развитой деловой средой, крупными предприятиями. При этом здания должны быть спроектированы и оборудованы с учетом современных требований.

Продолжается снижение инвестиционной активности. Арендные ставки в области офисов не выросли, они упали за год в среднем на 12%.

По словам специалиста, в основных офисных центрах цены стабильны и их не поднимают уже второй год.

Наиболее тяжелая ситуация складывается в офисах класса А. Такие офисы - имиджевые, их снимали (и могли себе позволить) крупные развивающиеся компании. Сегодня их на рынке не так уж и много.

Немалую долю рынка коммерческой недвижимости занимают площади под размещение трудовых ресурсов. Не каждая компания может сегодня позволить себе приобрести собственные здания. К тому же дополнительная нагрузка в виде платы за содержание объекта и необходимости уплаты налогов неизбежно приводит корпоративы к владельцам помещений, обустроенных под офисы.

Стоит отметить, что отрасль характеризуется адаптивностью квадратных метров под целевое назначение. Выбор для эксплуатации не подходящих для этого площадей по оптимальным расценкам повышает финансовые риски. Это не только временное приостановление деятельности и штрафы, но и полное прекращение договорных отношений по инициативе собственника.

Анализ рынка коммерческой недвижимости на сегодняшний день показал рекордное количество пустующих метров, предназначенных под офисы, услуги. Бизнес все чаще размещает персонал ближе к производству или перебирается в бизнес-центры, работающие при государственной поддержке. Итог неутешительный – каждый шестой метр квадратный фактически пустует, повышая показатели недополученной прибыли.

Торговая недвижимость

Эксперты наблюдают снижение реально располагаемых доходов населения. Кроме того, в Нижнем Новгороде наблюдается избыток торговых площадей. Однако, по словам, Зыкова, они распределены в городе неравномерно. Некоторые районы еще могут быть интересны инвесторам для возведения объектов торговли, как, например, Московский и Приокский,

где количество квадратных метров торговых площадей на единицу населения близка к нулевой отметке. Более всего обеспечены ТЦ Нижегородский и Канавинский районы.

Рассуждая о причинах стагнации рынка, эксперты выделяют и еще один фактор – это принципиальное изменение к подходу в розничной торговле, а именно уход и в онлайн-продажи. Малые компании, например, по оказанию косметических услуг, или кондитерские, предпочитают развивать бизнес на дому.

«Рост рынка онлайн-торговли, конечно, не приведет к полному исчезновению классического ритейла, но окажет на него существенное влияние. Большие шансы на успех сегодня имеет тот, кто сможет объединить лучшие черты традиционной и интернет-торговли», - сказала глава комитета по торговой недвижимости российской гильдии управляющих и девелоперов **Екатерина Гресс**.

В сложившейся обстановке ряд предпринимателей пытаются избавиться от объектов недвижимости, но сделать это в настоящих условиях не просто.

В целом, по словам Гресс, тенденция в России такова, что даже крупные ретейлеры отказываются от строительства собственных магазинов, предпочитая аренду.

Гресс уточнила, что новые форматы, тренды приживаются в Нижнем Новгороде долго, примерно год.

Также участникам рынка необходимо ориентироваться на нового покупателя. Сейчас порядка 25% активных потребителей товаров и услуг составляют миллениалы – дети, рожденные в 2000-х. Они не представляют себе жизнь без гаджетов и google, однако ищут живых эмоций, они требовательны, перегружены, ведут здоровый образ жизни, поэтому готовы переплачивать за экологичность продуктов. В сфере обслуживания миллениалы предпочитают индивидуальный подход. Для них важны удобство и быстрота обслуживания.

В данных условиях девелоперам и ретейлерам придется задуматься о реконцепции своего бизнеса. Востребованными станут центры стиля жизни, где можно не только покупать, но и активно провести время. По словам Гресс, в мире идет тенденция на создание многофункциональных центров, где находятся не только объекты торговли и развлечения, но также офисы, квартиры, детские сады и проч. В России пока таких примеров нет.

Складские и производственные здания и помещения

На данном секторе рынка низкий процент вакантности при минимальных издержках на содержание. В среднем уровень цен на рынке аренды упал на 15–20%. Неуникальные позиции просели серьезно, в каких-то случаях практически до уровня оплаты ЖКУ.

Производства часто испытывают ненужную финансовую нагрузку на бизнес. Вместо загрузки своего склада свежими партиями под отправку, они нередко вынуждены размещать более ранние тиражи до момента отгрузки.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Кроме того, как и прогнозировали эксперты Аналитического бюллетеня "Rway"

на земельных рынках в центральных регионах РФ весь прошлый календарный год интенсивно шли процессы скупки земельных ресурсов для их последующей перепродажи. Земельный рынок м.о.Ковернинский Нижегородской области характеризуется высокой привлекательностью. Если здания и сооружения могут находиться в собственности, то земля в Нижнем Новгороде до недавнего времени предоставлялась только в аренду. С введением в действие нового Земельного кодекса у приватизированных предприятий появилась возможность выкупать используемые ими земельные участки и выставлять их на вторичный рынок, что в настоящее время имеет место в Нижегородской области.

Вторичный рынок права собственности на земельные участки еще не получил должного развития, хотя отдельные продажи уже состоялись, что дает возможность в будущем использовать конкретные рыночные данные.

Выделяют два сегмента рынка:

- первичный, где продавцом выступает Администрация муниципального района Нижегородской области.
- вторичный, где продавцами выступают арендаторы, приобретшие ранее право аренды или собственности на первичном рынке.

Классификация земельных участков (7 категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т. п.);
 - населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т. д.);
 - промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.;
 - особо охраняемых территорий и объектов;
 - лесного фонда;
 - водного фонда;
- запаса.

Таблица №7 «Соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования («Справочник оценщика недвижимости - 2019, Том 3 «Земельные участки»»).

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и

			объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религии
3	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельхозназначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий
4.2	Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли сельхозназначения	Земельные участки для размещения домов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения

			<p>личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях</p> <p>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</p>
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	<p>Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения</p> <p>Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами</p>
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>

Мониторинг и основные ценообразующие факторы на земельном рынке (источник информации - «Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки)

Таблица №8 «Ценообразующие факторы. Земельные участки для целей коммерческого использования»

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,18
3	Наличие электроснабжения на участке	0,18
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
5	Наличие газоснабжения на участке	0,09
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Выводы. Таблица №9 «Диапазон цен (продажа) по 3 группам районов Нижегородской области, наиболее сопоставимых по местоположению с м.о.Ковернинский (источники информации: цены предложений по данным аукционов о продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности или в собственности министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области (www.government-nnov.ru, www.gosimno.ru, www.torgi.gov.ru), а также, данные сайта www.gipernn.ru

	1 группа	2 группа	3 группа
Земли под МЖС/руб. за 1 кв. м	500 — 2000	400 — 1500	380 - 1200
Земли под ИЖС/руб. за 1 кв. м	400 — 1600	300 — 1200	250 - 800
Земли под офисно-торговую застройку/руб. за 1 кв. м	600 — 3000	400 — 2400	400 — 1600
Земли под индустриальную застройку/руб. за 1 кв. м	700 — 3100	430 — 2600	380 — 1700
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения/руб. за 1 кв. м	220 — 600	160 — 540	130 — 430
Земли сельхозназначения/руб. за 1 кв. м	10 — 246	6 — 212	5 — 180

Из приведенного диапазона следует, что цены продаж в районах 2 группы приблизительно одинаковы, таким образом, можно сделать вывод, что они сопоставимы по местоположению и обеспеченностью инфраструктурой (т.е. в качестве аналогов могут быть отобраны земельные участки, расположенные в районах 2 группы, перечисленные выше).

3.5 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная. Здание в целом, как единый объект недвижимости безусловно превышает стоимость участка земли. Кроме того, исходя из цели оценки снос имеющегося здания и возведение нового представляется юридически и финансово необоснованным, а так же объект оценки расположен внутри здания и поэтому собственник (будущий собственник) объекта оценки ограничен в своих возможностях самостоятельно использовать свою долю в земельном участке. В связи с изложенным относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность (подъезд к объекту), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентную способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: жилое; офисное; торговое; производственно-складское.

Характеристики и ценообразующие факторы по данным объектам (см. раздел 6.2).

При анализе оптимального варианта использования проведен качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Таблица №10 «Анализ возможных видов использования объекта»

Факторы	Производственное и складское назначение	Офисное (административное) назначение, услуги	Торговое назначение, услуги
Потенциал месторасположения	3	-	-
Рыночный спрос	-	-	-
Правовая обоснованность	-	-	-
Физическая возможность	-	-	-
Финансовая оправданность	-	-	-
Максимальная эффективность	-	-	-
ИТОГО	3	0	0

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта недвижимости, право пользования которым оценивается, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве здания производственно-складского назначения после проведения капитального ремонта или сноса.

4. Методика оценки (последовательность определения рыночной стоимости объекта недвижимости)

Оценка прав на объект недвижимости производится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)

В оценочной практике при определении рыночной стоимости пакета прав на имущество (движимого и недвижимого) обычно используют три основных подхода к оценке: доходный, затратный, сравнительный.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- осмотр объекта в присутствии заинтересованных сторон;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

- изучение проектных данных, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от представителей Заказчика;
- сбор необходимой информации, в том числе изучение договоров;
- применение общепринятых подходов к оценке стоимости; обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В рамках затратного подхода рыночная стоимость недвижимости равна стоимости воспроизводства объекта оценки (стоимости замещения объекта оценки) плюс стоимость земли.

Доходный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основным положением оценки по её доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Настоящий подход подразумевает, что цена собственности (имущественного комплекса) на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи здания в аренду или размещение на его площадях доходного бизнеса. При этом принято считать, что доход, приносимый бизнесом, равен экономии на аренде, то есть, аналогичен доходу, полученному от сдачи в аренду. В настоящем отчете доходный подход не был применен, поскольку объект оценки по состоянию на дату проведения оценки не может быть сдан в аренду (сегмент рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, является неактивным — низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на подобные объекты недвижимости, ограниченное количество продавцов и редкие сделки).

Сравнительный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основан на принципе замещения и реализуется через предпосылку о том, что когда существует альтернативный выбор аналогичной собственности, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. Другими словами, из всех объектов недвижимости, имеющих относительно равные преимущества, потенциальный покупатель выберет тот, который имеет более низкую цену.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета Оценщик использовал три традиционных подхода к оценке: затратный, доходный и сравнительный.

4. Затратный подход при оценке стоимости объекта недвижимости

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа плюс стоимость участка земли.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения без учета износа.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Для определения восстановительной стоимости использовались сборники УПВС и общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Оценка производилась согласно УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений).

В данном отчете стоимость строительства зданий и сооружений оценивается по стоимости замещения.

Для расчета использована следующая формула для определения стоимости воспроизводства объекта:

$C = (C_{пв} + C_z - И)$ где $C_{пв}$ - полная восстановительная стоимость, строительства объекта (стоимость замещения без учета износа), C_z - стоимость земельного участка, $И$ - сумма накопленного износа

4.1. Определение стоимости замещения объекта без учета износа

Расчет стоимости замещения без учета износа здания велся методом сравнительной единицы. Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. принят по Постановлению Госстроя №94 от 11.05.83, индекс перехода от сметных цен 1984 г. к ценам 1991 года (Письмо Госстроя СССР от 06.06.90 № 14-Д и от 12.09.90 № 15-Д); индекс перехода от цен 1991 г. к ценам на 1 квартал 2026 г. определен по данным, опубликованным в Региональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве".

Формула расчета полной восстановительной стоимости:

$$C_{пв} = UC_{(69)} * O * I_{(69-91)} * I_{(91-2026)} * III, \text{ где}$$

$C_{пв}$ - полная восстановительная стоимость объекта оценки

$УС_{(69)}$ -стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 г. (базисный показатель)

O - строительный объем здания, м³.

$I_{(69-91)}$ - коэффициент перехода от цен 1969 г. к ценам 1991 г. $K = 1,88$ – общий коэффициент приведения цен 1969 г. к ценам 1991 г. равен $1,21 * 1,55 = 1,88$:

1,21 – коэффициент перехода от цен 1969 к ценам 1984 г. (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83);

1,55 - коэффициент перехода из цен 1984 к ценам 1991 года (Письмо Госстроя СССР от 06.06.90 № 14-Д и от 12.09.90 № 15-Д)

Предпринимательский доход (прибыль застройщика, прибыль предпринимателя)

Коэффициент прибыли предпринимателя включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства в случае его продажи заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом предприниматель, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Прибыль предпринимателя – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Определение прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости затратным подходом. Получить рыночные данные о прибыли затруднительно, так как это является коммерческой тайной.

Использовать значения прибыли, полученные в результате опроса фирм – застройщиков не представляется возможным, так как эта информация является неофициальной и по словам самих застройщиков, весьма приблизительной.

Прибыль предпринимателя может варьироваться в значительных пределах (источником информации служат статьи и пособия опубликованные в свободном доступе в сети интернет и в печатных изданиях). Например, в одном из примеров расчета прибыли предпринимателя в пособии, она принималась равной 30%. В примерах, помещенных в книге Е.И. Тарасевича, прибыль инвестора равна 15% - 20%. В статье: Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, опубликованной Л.А.Лейфером прибыль предпринимателя варьируется в диапазоне 10-25%. На основании выше изложенного при дальнейших расчетов Оценщик принимает прибыль предпринимателя в размере 24%.

Таблица №11 «Основные показатели, применяемые при расчете стоимости замещения объекта недвижимости»

Наименование объекта	Стоимость ед. объема или площади в ценах 1969 г., руб.	I_{69-26} $1,88 * 150,38$ $= 282,71$	Строительный объем, м ³	Прибыль предпринимателя	НДС (22%)
Нежилое здание	12,3	282,71	221	1,24	1,22

12,3 – стоимость 1м³ по УПВС сборник №13, табл.22

4.2.Определение накопленного износа

Накопленный износ – это сумма физического, функционального и внешнего износа. Физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно - климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Проценты износа конструктивных элементов определены в данном отчете в соответствии с ВСН 53-86 (р).

Неустранимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа), пропорционально отношению фактических и прогнозируемых сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определяются с даты ввода в эксплуатацию здания или с даты проведения ремонта (замены). Прогнозируемые сроки эксплуатации учитываются для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим конструкциям отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом. Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим конструкциям, которые за срок эксплуатации здания могут неоднократно заменяться.

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта меньше или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости (ценности). Функциональный износ считается неустранимым, когда стоимость ремонта или замены вышедших из моды (устаревших) или неприемлемых компонентов превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости (ценности).

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Величина накопленного износа оцениваемого здания определена *методом разбивки*.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учёте всех видов износа.

Определение физического износа

Величина износа определялась по «Правилам оценки физического износа ВСН 53 – 86 (р)», утвержденных Госгражданстроем. Расчёт велся в зависимости от состояния конструктивного элемента с учётом срока его службы.

Физический износ объекта оценки

Таблица №12 «Расчет величины физического износа»

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов	Износ конструктивных элементов в %	Удельный износ конструктивных элементов в %
1	Фундаменты	5	75	3,75
2	Каркас, стены и перегородки	15	75	11,25
3	Покрытие и перекрытия	6	75	4,5
4	Кровля	12	75	9
5	Полы	4	75	3
6	Проемы	13	75	9,75
7	Отделочные работы	12	75	9
8	Внутренние сан.-тех. и электрические устройства	6	75	4,5
9	Прочие работы	10	75	7,5
	И Т О Г О :	83		75

Функциональный износ

В нашем случае оцениваемый объект соответствует современным требованиям по архитектурным, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности и другим функциональным характеристикам. Функциональный износ с точки зрения Оценщика представляется применять некорректным.

Внешний износ

Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (ГОСТ Р 51195.0.02-98).

Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т. д. В нашем случае применение расчётов внешнего износа Оценщику представляется некорректным.

4.3. Расчет стоимости земельного участка

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод выделения применяется для оценки застроенных участков.

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

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Таким образом, оценщик счел разумным отказаться от применения затратного подхода. Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Поскольку, объектом оценки является свободный земельный участок, применение затратного подхода для определения стоимости участка невозможно.

Доходный подход

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

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

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использование таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент дисконтирование и аннуитеты и др.

Основными недостатками доходного подхода являются:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определены коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами - результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки капитализации;

- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования - обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных);

Как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

Таким образом, оценщик счел разумным отказаться от применения в настоящем отчете доходного подхода.

Сравнительный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основан на принципе замещения и реализуется через предпосылку о том, что когда существует альтернативный выбор аналогичной собственности, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. Другими словами, из всех объектов недвижимости, имеющих относительно равные преимущества, потенциальный покупатель выберет тот, который имеет более низкую цену.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод выделения применяется для оценки застроенных участков.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Таким образом, для определения стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета Оценщик использовал один традиционный подход к оценке: сравнительный.

Методы оценки

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.](#)

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово

осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В данной работе процесс оценки заключается в определении рыночной стоимости прав собственности объекта методами сравнительного подхода к оценке земельных участков, рекомендованных «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. При применении методов оценки исходят из допущения, что объект недвижимости используется наиболее эффективным образом (непременное условие оценки именно рыночной стоимости).

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него (принцип ожидания). При этом под земельной рентой понимается доход за определенный период времени, получаемый от земельного участка при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его правовых характеристик (целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его

разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных [распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р](#), с учетом следующих особенностей.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Исходя из практики, для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3 предполагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, использованию и т. п.

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими. В нашем случае в качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 м² в рублях общей площади объекта.

Результаты расчетов представлены в таблице.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

1. Права собственности на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия продажи
4. Состояние рынка (время продажи)
5. Месторасположение

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

При изучении рынка продаж земельных участков Оценщиком в качестве сравнимых объектов выбрано 3 участка по состоянию на дату проведения оценки, земельные участки, предложенные на продажу на местном рынке, расположены в районах, сопоставимых по местоположению с объектом оценки, и имеют следующие характеристики:

Таблица №13 «Описание основных характеристик объектов-аналогов»

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Нижегородская область, гог Семенов, д.Зименки	Нижегородская область, гог Семенов, д.Дьяково	Нижегородская область, гог Семенов, д.Доенкино
Категория земель, разрешенное использование	Земли населенных пунктов. ИЖС	Земли населенных пунктов. ИЖС	Земли населенных пунктов. ИЖС
Стоимость, руб.	550000	577500	500000
Площадь кв. м	1100	1050	1000
Контактное лицо			
Источник информации	https://www.gipernn.ru/p/rodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zimenki-semenovskiy-gorodskoy-okrug-id2803274	https://www.gipernn.ru/p/rodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-dyakovo-semenovskiy-gorodskoy-okrug-id2926492	https://www.gipernn.ru/p/rodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-doenkino-semenovskiy-gorodskoy-okrug-id2945629
Описание	Все коммуникации рядом	Все коммуникации рядом	Все коммуникации рядом.

Таблица №14 «Расчет стоимости 1 кв. м объекта оценки»

	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена предложения на продажу, руб.	550000	577500	500000
Площадь, кв. м	1100	1050	1000
Стоимость 1 кв. м	500	550	500
Поправка на снижение цены в ходе торгов	0,820	0,820	0,820
Корректировка на местоположение участка	1,00	1,00	1,00
Корректировка на близость к магистрали	1,00	1,00	1,00
Корректировка на инженерно-геологические	1,00	1,00	1,00

	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
условия			
Корректировка на имущественные права	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие электроснабжения на участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на общую площадь участка (фактор масштаба)	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие газоснабжения на участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации на участке	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид разрешенного использования	0,90	0,90	0,90
Корректировка на категорию земель	1,00	1,00	1,00
Корректировка на застроенность участка	1,00	1,00	1,00
Корректировка на дополнительные локальные факторы	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость	351	386	351
Стоимость за 1 кв. м, руб.	363		
Площадь объекта оценки, кв.м	192		
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	69696		

Стоимость 1 м² земельного участка, определенная сравнительным подходом, рассчитана как среднеарифметическое значение 3 аналогичных объектов.

Корректировка цен сопоставимых объектов

1. На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и

составит 0,82 (на основании данным, приведенным в «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» -

http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 1).

2. *Местоположение.* Как уже было сказано выше, при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, чтобы их местоположение и окружение наиболее оптимально соответствовало местоположению и окружению оцениваемого объекта по своей престижности и привлекательности. Возможность доступа и качество проезда определяет удобство подъезда и эксплуатации земельного участка и строений, расположенных на нем. Согласно данным, приведенным в «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» -

http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 34),

объекты аналоги сопоставимы по местоположению с объектом оценки, следовательно, оценщиком не вводится корректировка в данном разделе.

3. *Близость к магистрали.* Данный фактор рассматривается, как совокупность влияния нескольких показателей: интенсивность транспортного потока, величина автомобильного трафика, удаленность от самой транспортной магистрали. Согласно данным, приведенным в «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» -

http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 32,33),

объекты аналоги сопоставимы по местоположению с объектом оценки, следовательно, оценщиком не вводится корректировка в данном разделе.

4. *Инженерно-геологические условия.* Форма рельефа — искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости. Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Стоимость таких участков значительно отличается от ровной формы участка (близкой к горизонтальной). Согласно данным, приведенным в «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» -

http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 42),

объекты аналоги сопоставимы по местоположению с объектом оценки, следовательно, оценщиком не вводится корректировка в данном разделе.

5. *Передаваемые имущественные права.* Сравнение производится при передаче одинаковых или неоформленных прав собственности по объекту и аналогам. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к данным объектам недвижимости. Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому не вводится корректировка на передаваемые имущественные права («Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» -

http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 20).

6. *Корректировка на вид разрешенного использования.* При поиске и выборе сравниваемых объектов Оценщик старался руководствоваться тем, чтобы объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их разрешенного использования. Объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком вводится корректировка на вид разрешенного использования, которая составит 0,9 - «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» -

http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 14).

7. *Корректировка на категорию земель.* При поиске и выборе сравниваемых объектов Оценщик старался руководствоваться тем, чтобы объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по данному параметру. Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком не вводится корректировка на категорию земель - «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» -

http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 12).

8. *Размер участка (масштабный фактор)*. Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком не вводится корректировка на размер участка (масштабный фактор) - «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» - http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 40).
9. *Наличие газоснабжения на участке*. В данном разделе корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру - «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» - http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 78).
10. *Наличие водоснабжения и канализации на участке*. В данном разделе корректировка не вводится, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру - «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» - http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 73).
11. *Наличие электроснабжения на участке*. По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком не вводится корректировка в данном разделе - «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» - http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 63).
12. *Застроенность участка*. По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком не вводится корректировка в данном разделе - «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» - http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 88).
13. *Дополнительные локальные факторы*. По данному параметру объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки, поэтому оценщиком вводится корректировка в данном разделе, которая составит 0,95 - «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» - http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf (таблица 59).

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 192,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 69 696 руб.

Таблица №15 «Расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода»

Наименование объекта	Стоимость ед. объема или площади в ценах 1969 г., руб.	И ⁶⁹⁻²⁶ 1,88*150,38 = 263,29	Строительный объем/протяженность, куб. м/м	ПП*НДС	Износ, %
Нежилое здание	12,3	282,71	221	1,51	75
Стоимость замещения без учета износа, руб.	1162572,57				
Стоимость замещения с учетом износа, руб.	290643,14				
Стоимость замещения с учетом износа,	290643				

с учетом округления, руб.					
Стоимость земельного участка, руб.	301000				
Итоговая стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, руб.	591643				

Стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом по состоянию на дату оценки составляет результаты не учитывались.

5. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными единицами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению

подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. В нашем случае в качестве единицы сравнения был выбран 1 м² общей площади объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять семь основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- условия продажи;
- права собственности на недвижимость;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- использование;
- состояние рынка (время продажи);
- условия финансирования.

Изучение рынка продажи аналогичных объектов позволило отобрать 3 объекта в наибольшей степени приближающихся к оцениваемому объекту. Анализ производился на основе цен предложения. Так как на рынке нежилой недвижимости, в отличие от рынка жилья, объекты значительно различаются по своим планировочным решениям, размеру площадей и т.п., то, если их невозможно сгруппировать по конкретному обобщающему признаку, кроме как по потенциальному использованию площадей (офисные, торговые, складские или производственные), принято принимать за единицу сравнения квадратный метр общепользуемой площади.

На этапе сбора исходной информации нам не удалось найти достаточно данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с объектом оценки. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение покупки объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщиком был выбран сектор рынка, связанный с продажей аналогичных объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки.

Таблица №16 «Объекты аналоги. Продажа»

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район	Нижегородская область, Спасский муниципальный округ, с. Красный Ватрас, Школьная ул., 2	Нижегородская область, Ветлужский муниципальный округ, Ветлуга, ул. Ленина, 50Е	Нижегородская область, Краснобаковский муниципальный округ, рп. Красные Баки, Интернациональная ул., 8
Возможное использование	Любое	Любое	Любое
Тип объекта	Здание	Здание	Здание
Физическое состояние здания	среднее	среднее	среднее
Этаж/этажность	1	1	1

Наличие отдельного входа	Да	Да	Да
Красная линия	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее
Концентрация населения в районе нахождения объекта	Средняя	Средняя	Средняя
Ограниченность доступа	Нет	Нет	Нет
Возможность парковки	Организованная	Организованная	Организованная
Дополнительная существенная информация	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_spasskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zu_nizhegorodskaya_obl_7730682723?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YTo yOntzOjEzOiJsb2Nhb FByaW9yaXR5IjtiOj A7czoxOiJ4IjtzOjE2O iJtb0o0d2JZTWRqbW VOQ3lvIjt9SLISmz8 AAAA	https://www.avito.ru/vetluga/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsente_vetluge_7913059462?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YTo yOntzOjEzOiJsb2Nhb FByaW9yaXR5IjtiOj A7czoxOiJ4IjtzOjE2O iJtb0o0d2JZTWRqbW VOQ3lvIjt9SLISmz8 AAAA	https://www.avito.ru/krasnye_baki/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_rp_krasnye_baki_165.1_m_2780157227?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YTo yOntzOjEzOiJsb2Nhb FByaW9yaXR5IjtiOj A7czoxOiJ4IjtzOjE2O iJtb0o0d2JZTWRqbW VOQ3lvIjt9SLISmz8 AAAA
Стоимость с учетом НДС (22%), руб.	164066	630000	521544
Площадь, кв. м	40	245	165,1

Корректировка цен сопоставимых объектов

Значение корректировок определялось в границах расширенного и доверительного интервалов, поскольку приведенные в справочнике интервалы (диапазоны) значений отражают многообразие ситуаций, характерных для рынка. Но каждый новый случай оценки имеет свои особенности, поэтому вопрос о выборе конкретных значений внутри приведенного интервала остается за оценщиком, работающим с конкретным объектом в конкретной ситуации.

1. *На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом* – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и составит 0,856 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

2. *Условия финансирования* состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). По данному параметру объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки.
3. *Передаваемые юридические права.* Сравнение производится при передаче одинаковых или неоформленных прав собственности по объекту и аналогам. Корректировка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к данным объектам недвижимости. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.
4. *Существующие ограничения и обременения.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку заказчиком не предоставлены данные о существующих ограничениях и обременениях на данный объект.
5. *Корректировка на дату продажи.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки по данному параметру (поскольку существенных изменений цен на данном секторе рынка за период времени, прошедший с даты оценки до даты обновления указанных объектов аналогов не произошло). Информация о событиях, произошедших после даты оценки, использована для определения стоимости объекта оценки для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. Такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
6. *Местоположение.* Как уже было сказано выше, при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, чтобы их местоположение и окружение наиболее оптимально соответствовало местоположению и окружению оцениваемого объекта по своей престижности и привлекательности. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
7. *Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здания).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
8. *Функциональное назначение объекта.* Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Корректировки позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен по объектам общего (универсального) назначения. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
9. *Физическое состояние здания.* В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку объекты аналогии не сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. Корректировка составит 0,87 - «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
10. *Состояние отделки.* Данная корректировка подразумевает лишь состояние отделки, а не их долгоживущих конструктивных элементов. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному

параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

11. *Материал стен.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

12. *Расположение относительно красной линии.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

13. *Корректировка на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

14. *Наличие отдельного входа.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

15. *Этаж.* Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

16. *Общая площадь (фактор масштаба).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

17. *Тип парковки.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

18. *Расположение относительно остановок общественного транспорта.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

19. *Категория земель.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица №17 «Расчет стоимости 1 кв. м объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода»

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость, руб.		164066	630000	521544
Общая площадь, кв. м	73,6	40	245	165,1
Стоимость за 1		4102	2571	3159

кв. м, руб.				
Корректировка на уторговывание		0,856	0,856	0,856
Корректировка на передаваемые юридические права		1,00	1,00	1,00
Корректировка на существующие ограничения и обременения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние здания		0,87	0,87	0,87
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00
Корректировка на ограниченность		1,00	1,00	1,00

доступа к объекту				
Корректировка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж/этажность		1,00	1,00	1,00
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)		1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на среднюю проходимость в день		1,00	1,00	1,00
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	2441	3055	1915	2353
Итоговая стоимость, определенная сравнительным подходом с учетом НДС (22%), руб.	179658			

Примечание. По данным анализа рассматриваемого сектора рынка коммерческой недвижимости стоимость 1 квадратного метра объекта оценки не попадает в приведенный диапазон, поскольку статистические данные взяты усредненные, где в расчет взяты как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания, как помещения, расположенные в жилых домах, так и в отдельно стоящих зданиях различного назначения, расположенные в

центре административного района и на периферии, в состоянии как хорошем, так и в состоянии «евроотделка» и др. Вследствие этого к объектам аналогам применены корректирующие коэффициенты (поправочные), следовательно, рассчитанная стоимость 1 кв. м не обязательно попадет в заявленный диапазон цен предложений на рынке коммерческой недвижимости в Ковернинском муниципальном районе Нижегородской области, что и наблюдается в данном отчете.

Стоимость 1 кв. метра определялась как среднеарифметическое скорректированных значений стоимостей 1 кв. м 3 аналогов.

Итоговая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, определялась как S (площадь объекта оценки, кв. м) * стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.).

Итого: стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет 179 658 руб.

6. Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках каждого подхода

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода.

1. Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях цен в процессе продажи (торгов).

2. Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

3. Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

4. Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т.е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

7. Согласование результатов по определению рыночной стоимости объекта недвижимости

Результаты, полученные различными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что, по нашему мнению, вполне закономерно. При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались, прежде всего, целью оценки, а также

количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому подходу. Анализируя возможность применения каждого метода в рамках того или иного подхода для оценки данного объекта и степень их объективного отражения ситуации на рынке недвижимости, мы пришли к определённым весовым коэффициентам, отражающим, по нашему мнению, значимость того или иного подхода в рамках данной оценки.

1. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть или устоялась на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Кроме того, оценка существенных параметров объекта оценки проведена по укрупненной шкале. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь наибольший вес при принятии решения об окончательной стоимости.

2. Доходный подход в оценке недвижимости основан на сопоставлении будущих доходов инвестора с текущими затратами. В современных условиях, особенно при покупке-продаже бизнеса для участников сделки, как правило, этот подход имеет наибольшее значение. Сопоставление доходов и затрат ведётся с учётом факторов времени и рисков.

3. Затратный подход. Результаты, полученные при расчете стоимости затратным подходом, имеют, как правило, наименьший вес, за исключением специализированных объектов или объектов, относящихся к объектам с ограниченным рынком.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 1.0 % в целях использования данных весов для согласования.
- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования суммированы в приведенной ниже таблице.

Таблица №18 «Результаты стоимостей, полученных разными подходами»

Результаты стоимостей, полученных разными подходами			
Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, рублей	не применялся	179 658	результаты не учитывались

Таблица №19 «Согласование результатов при определении рыночной стоимости объекта недвижимости»

	ДОХОДНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬ НЫЙ	ЗАТРАТНЫЙ

Величина стоимости, руб.	-	179658	-
Критерий, баллы			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	4	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	4	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	4	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	0	16	0
Подход применялся	нет	Да	Результаты не учитывались
Сумма баллов	16		
Вес подхода, %	0	100	0
Доля подхода в рыночной стоимости, руб.	0	179658	0
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	179658		
Согласованная величина рыночной стоимости с учетом округления, руб.	180000		

8. Итоговое заключение о рыночной стоимости имущества

Таблица №20

Наименование объекта/площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
нежилое здание с земельным участком	180000
В том числе, стоимость земельного участка	70000
В том числе, величина НДС (22%)	19836,07
В том числе, стоимость здания без учета НДС (22%)	90163,93

ОЦЕНЩИК

БАРЫШЕВА Е.В.

9. Источники информации

1. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
2. Методическое пособие по оценке объектов нежилой недвижимости, Коплус С.А. и др., 1995
3. Журналы РОО «Вопросы оценки»
4. Оценка недвижимости и бизнеса. М. А. Федотова, Э. А. Уткин. Москва -2000 г.
5. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) под ред. Н. А. Абдулаева Москва-2000 г. Учебник.
1. Оценка недвижимости, под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А., М.: «Финансы и статистика», 2002 г.
2. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Джек Фридман, Николас Ордуэй.
3. «Оценка недвижимости» под ред. проф. В.А.Швандара.
4. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» под ред. Н.А.Абдулаева, Н.А.Колайко.
5. www.gipernn.ru

10. Приложения к отчету:

1. выписки из ЕГРН
2. Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков
3. Страховой полис
4. Объекты аналогии

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


полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.01.2026г.			
Кадастровый номер:	52:08:0011204:221		
Номер кадастрового квартала:	52:08:0011204		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 111		
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Ковернинский, рабочий поселок Ковернино, улица Заводская, дом 3		
Площадь:	73.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Рубленые		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1962		
Кадастровая стоимость, руб.:	816327.04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:08:0011204:374		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		
Сертификат: 0691A45A595907B576B3922FA0529A Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Лист 2

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
29.01.2026г.		
Кадастровый номер: 52:08:0011204:221		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.01.1994 данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Комитет имущественных отношений Администрации Ковернинского муниципального округа Нижегородской области, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" Комитет имущественных отношений Администрации Ковернинского муниципального округа Нижегородской области	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
 <p>Сертификат: 0691A4E5A595807BC7E6D392DFA05E94A Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>			


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:


Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2025г.			
Кадастровый номер:	52:08:0011204:143		
Номер кадастрового квартала:	52:08:0011204		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Нижегородская обл, р-н Ковернинский, р.п. Ковернино, ул. Заводская, дом №3		
Площадь, м2:	192 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	260864.64		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Магазины		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Администрация Ковернинского муниципального округа Нижегородской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Ковернинский муниципальный округ Нижегородской области		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
 Сертификат: 0695480C31A023864597F1E2579BF850 Выдчен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Раздел 2. Лист 3


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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
29.01.2026г.	
Кадастровый номер: 52:08:0011204:221	
1	<p>1.1 Ковернинский муниципальный округ Нижегородской области</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Собственность 52:08:0011204:221-52/151/2025-2 16.09.2025 13:55:58</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p> <p>5 Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют</p> <p>7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют</p> <p>9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p> <p>10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют</p> <p>11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют</p>

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	
Сертификат: 0691A45A595987B576B392DF405E94A Выдшен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2025г.			
Кадастровый номер: 52:08:0011204:143			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
 <p>Сертификат: 0695B8D5C181A023864597F1E25798FE850 Выдобен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>			

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: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
16.09.2025г.	
Кадастровый номер: 52:08:0011204:143	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Ковернинский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:08:0011204:143-52/151/2025-3 16.09.2025 13:04:38
3	Документы-основания	3.1	Закон "О преобразовании муниципальных образований Ковернинского муниципального района Нижегородской области", № 36-З, выдан 29.04.2020, Законодательное собрание Нижегородской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Решение Совета депутатов, № 15, выдан 24.09.2020, Совет депутатов Ковернинского муниципального округа Нижегородской области
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Сертификат: 0691680531A023864597F1E25798FBF50
Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2025г.			
Кадастровый номер: 52:08:0011204:143			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения:			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 095F8BDC31A023864597FE25798FEF50		Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Земельные участки под...
www.gorcenka.ru

Земельный участ...
Купить земельный участ...
Земельный участ...
Купить земельный участ...
Яндекс.Почта
Оценка имущества
3 Купить участок мишени...

Главная / Продажа земельных участков под ИЖС в жилых районах и/или в сельских населенных пунктах / Нижегородская область / Дзержинский район / Дзержинский район / Продажа земельных участков под ИЖС в жилых районах и/или в сельских населенных пунктах

Продажа земельного участка под индивидуальное строительство (деревня Доенкино)

Семеновский городской округ, Нижегородская область

500 000 руб.
в ипотеку от 5 937 руб./мес.

№ 2945629

Район Семеновский городской округ

Ближайший населенный пункт деревня Доенкино

Площадь участка 10 соток

Волгунов Дмитрий Максимович
Агент
Золотой ключик
✓ Член ПУАН
+7-987-083-43-63
Написать

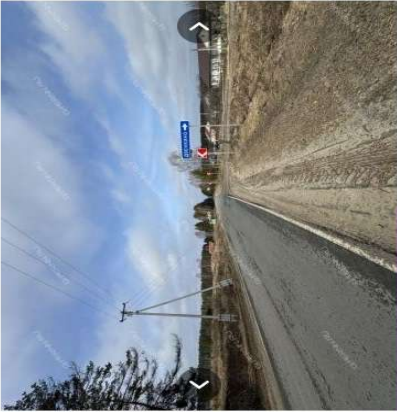


Фото 1/15 На карте

Подписаться на похожие объявления

Подробнее описание:
Ищете живописное место для загородной жизни?
Продается земельный участок в Нижегородской области, Семеновский район, д. Доенкино!

Площадь: 10 соток (2 участка по 5 соток).
Расположение: д. Доенкино, Семеновский район - экологически чистое и тихое место!
Инфраструктура: Рядом большой рабочий поселок Ильино-Заборское со всеми необходимыми магазинами, аптеками, почтой и администрацией!
Природа: Живописные поля, леса и небольшая река - для любителей активного отдыха и уединения с природой!
На одном из участков - березовая роща!

14:22
04.04.2023
РУС

10 | Яндекс Почта | Оценка имущества | Купить (12 часть) | Личный кабинет | Магелан Лена | Купить здание в | Купить коммерче | Нежилое здание | Коммерческое по | Здание и з/у, ф | Кешбэк и промокоды

Здание и з/у, Нижегородская обл в Спасском | Продажа коммерческой недвижимости в Спасском | Авито (7730682723)

главная > недвижимость > коммерческая недвижимость > продам > здание

Здание и з/у, Нижегородская обл

4,102 Р за м²
История цены

Показать телефон
8 965 XXX-XXXX

Написать сообщение



Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АО "Российский Аукционный Дом" Недвижимость
Компания
На Авито с 2019 года
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Щеронова Татьяна



О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 40 м²

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Род

15:57 | 13.02.2026 | РУС | Поиск

164 066 Р за всё

4 102 Р за м²

История цены

Показать телефон
8 965 XXX-XXXX

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

АО "Российский Аукционный Дом" Недвижимость
На Авито с 2019 года
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Щеронова Татьяна

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 жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Расположение
Нижегородская обл., Спасский муниципальный округ, с. Красный Ваграс, Школьная ул., 2



Вход: с улицы

Отделка: без отделки

Общая площадь: 40 м²

Тип сделки: продажа

Купить от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Скрыть карту

Яндекс Карты

Яндекс. Условья использования

Поиск

15.57 13.02.2026

164 066 Р за всё
4 102 Р за м²
История цены

[Показать телефон](#)
8 965 XXX-XXXX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Оздании
Тип здания: административное
Парковка: на улице
здание

№ 7730682723 - 8 февраля в 18:36 - 762 просмотра (+12 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

АО "Российский Аукционный Дом" Недвижимость
Компания
На Авито с 2019 года
Надёжный партнёр
Рекапиталы проверены

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Щербаева Татьяна

Описание
Код лота: 62С46С9-4001-8009-1. Реализуется на торгах.
На электронном аукционе на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» Лот онлайн продаются единым лотом: Объект 1: Нежилое здание, площадью 40,0 кв. м, назначение: нежилое, наименование: ветеринарный участок, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 52-29-0070005-802, расположенное по адресу: Нижегородская область, Спасский район, с. Красный Ватрас, ул. Школьная, д. 2; Объект 2: Земельный участок общей площадью 259+1-6 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под ветеринарной лечебницей, кадастровый номер: 52-29-0070005-936, расположенный по адресу: Нижегородская область, Спасский район, с. Красный Ватрас, ул. Школьная, д. 2
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=1591192

Куплю здание в: Куплю коммерческое по: Нежилое здание: Куплю часть: Куплю 1/2 часть: Куплю имущество: Оценка имущества: Яндекс Почта

Маглевки Лена
Личный кабинет
Куплю 1/2 часть: Куплю имущество: Оценка имущества: Яндекс Почта

Здание и 3/4, Нижегородская обл в Спасском | Продажа коммерческой недвижимости в Спасском | Авито (7730682723)

www.avito.ru

4.3

Яндекс Карты
Яндекс. Удвоения использования

Школьная ул

10 15 20 25 30 35

15:58
13.02.2028

РВС

Поиск






10 Яндекс Почта Оценка имущества: Купить (1/2 часть) / Личный кабинет / Купить здание в / Купить коммерци... / Нежилое здание: Коммерческое: X / Звонить (3/3) / Ни... / Спросить Алису AI / Кэшбэк и промокоды

Коммерческое помещение в центре Ветлуге

2 571 ₽ за м²

История цены

В избранное / Сравнить / Заметка / Скачать презентацию



630 000 ₽ за всё

Показать телефон
8 XXXXX-XXXX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Риэлторская компания ННДК
Компания

Надёжный партнёр / Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга Шардина

О помещении

Вход: с улицы / Этаж: 1

Отдельный вход: есть / Отделка: чистовая

Общая площадь: 245 м² / Тип сделки: продажа

15:58 13.02.2026

Нижегородская обл., Ветлужский муниципальный округ,
Ветлуга, ул. Ленина, 50Е

2 571 Р за м²
История цены

630 000 Р за всё

Показать телефон
8 XXXXX-XXXX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

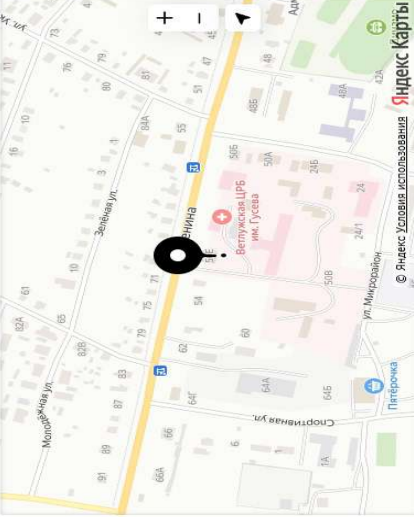
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Риэлторская компания ННДК
АНДА
Компания

Надёжный партнёр
Рекапитал. Проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга Шардина

Скрыть карту



Описание

Продается коммерческое помещение общей площадью 24,5 кв. м с земель. участок 10 соток.

- ✔ Расположение участка: в центре города Ветлуга, ул. Ленина.
- ✔ Отдельно стоящее здание.
- ✔ Здание бывшей стоматологии.
- ✔ Участок находится на территории Больницы.
- ✔ Отлично подходит для оказания услуг, обслуживание населения и многое другое.
- ✔ Красная линия. Высокий пешеходный и автомобильный трафик.
- ✔ Рядом остановки общественного транспорта, администрация, отделение Сбербанка, ЦРБ, стадион Динамо и большой жилой массив.
- ✔ Документы готовы. Чистая продажа. 1 собственник.
- ✔ Хороший подъезд. До центра города 5 мин.
- ✔ Возможен торг!

Номер объекта: #215/0049/17397

521 544 Р за всё
3 159 Р за м²
История цены

Показать телефон
8 958 XXX-XXX-XXX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

ПАО СК "РОСГОССТРАХ"
Компания
Подписаться

Надежный партнер
53 объекта в работе
Документы проверены

Константин

Расположение

Нижегородская обл., Краснобаковский муниципальный округ, рп. Красные Баки, Интернациональная ул., 8 [Скрыть карту](#)



Описание

Продается нежилое одноэтажное здание. Отопление, водоснабжение и канализация центральные. Состояние - хорошее. Непопулярный актив ПАО СК "росгосстрах".

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 435602

Настоящий диплом выдан Борышевой (фамилия, имя, отчество)
Евгении Владимировне
 в том, что она(а) с 25 октября 2002 по 31 мая 2002 г.
 прошла(а) профессиональную переподготовку в на в Мецстративево
институте повышения квалификации и пер-
подготовки руководящих кадров (МПК НКВД)
 по программе "Трехуровневая оценка и
экспертиза объектов и прав собственности
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)"
 Государственная аттестационная комиссия решением от 10.06.2002 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Борышевой
Евгении Владимировны
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стои-
мости предприятия (бизнеса)

[Handwritten signature]
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись, имя, отчество)
 (инициалы)



Город Н. Новгород от 2002

МПФ. Выпуск. 1996.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 854





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2832496800
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, п/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя.

г.Нижний Новгород

Дата выдачи полиса «23» июня 2025 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Барышева Евгения Владимировна, Дата рождения: 19.01.1973г Адрес по месту регистрации: Нижний Новгород, Мещерский бульвар, д.11, кв.118 Паспорт: 2217 № 793464, выдан: 31.01.2018 ГУ МВД России по Нижегородской обл Член СРО оценщиков: Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» E-mail: contact@gorocenka-nn.ru тел. (831) 277-69-98; (831) 246-13-44
Представитель страховщика: Минеева Татьяна Евгеньевна	Код 6461679

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.06.2025г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 28.06.2026г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 29.06.2025 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3 861.00 (Три тысячи восемьсот шестьдесят один) рубль.
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 29.06.2025г. включительно

Страхователь

Страховщик

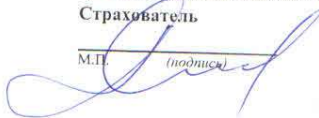
- 1 -

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)





(Третьякова М.А.)

М.П. (должность, подпись)

ПГ-Д-35/24 от 01.05.2024г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2909584609

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» ноября 2025 г.		Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь:	Наименование организации / ООО «ГОРОЦЕНКА» Юридический адрес 603086, г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102 ОГРН 105202397318 ИНН: 5257058795 тел. 8-910-885-96-67 р/с 40702810002500081652 банк ООО «Банк Точка» БИК 044525104	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.11.2025г. по 24 часа 00 минут 28.11.2026г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 29.11.2021 года.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	13 055, 00 (Тринадцать тысяч пятьдесят пять) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2909584609 от 13.11.2025г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика: Минеева Татьяна Евгеньевна		Код 6461679

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. / Барышева Е.В.
Директор ООО «ГОРОЦЕНКА»



Страховщик
М.П. / Третьякова М.А.
Начальник ДП Сормовская Филиала САО «РЕСО-Гарантия» в Нижегородской области
По Доверенности № РГ-Д-ДАП-42-922/2909584609/2199303 от 13.11.2025г.

