

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Винокуров М. Н.

20 октября 2025 года.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 9344

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Заказчик: Финансовый управляющий Лиганов Сергей Петрович

Исполнитель: Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Дата оценки: 20 октября 2025 года

г. Нижний Новгород, 2025 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 388-оц от 16 октября 2025 года, оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

Объект оценки:	
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33.	
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственность
Объем существующих прав:	Собственность
Объем оцениваемых прав:	Собственность
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи через торги в рамках процедур банкротства, в соответствии со Статьёй 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025)
Вид стоимости:	Рыночная
Дата осмотра:	20.10.2025
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	20.10.2025
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> – ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; – результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; – итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; – оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Дата составления отчёта:	20.10.2025
Номер отчёта	9344

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **20 октября 2025 года** с допустимыми округлениями:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33	13 357 000 (Тринадцать миллионов триста пятьдесят семь тысяч)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.
Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

/М.Н.Винокуров/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку.....	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	6
4. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения.....	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	9
5.1.1. Сведения о независимости юридического лица.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
6.1 Информация, предоставленная Заказчиком Ошибка! Закладка не определена.	
6.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	11
6.3 Результаты осмотра объектов оценки.....	13
6.4 Местоположение объектов оценки.....	14
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	18
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	18
7.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	18
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	18
7.2.1. Вывод об определении сегмента рынка	22
7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.	22
7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	25
7.4.1 Ценообразующие факторы для земельного участка	25
7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	27
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	31
8.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО ОТ УЛУЧШЕНИЙ.....	32
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	32
9. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке.....	33
9.1 Подходы к оценке недвижимости	33
9.1.1 Сравнительный подход	33
9.1.2 Затратный подход	34
9.1.3 Доходный подход	35
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
10.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом	37
10.1.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж	37
10.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	47
11. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	48
12. Заявление о соответствии	49
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	50
13. ПРИЛОЖЕНИЕ	51
13.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	51
13.2 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	52
13.3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	56
13.4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	60
13.5 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	71

Основные факты и выводы.

Название раздела	Итоги		
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор № 388-оц от 16 октября 2025 года		
Дата оценки (дата проведения стоимости, дата определения стоимости)	20.10.2025		
Порядковый номер отчета:	9344		
Дата составления отчета	20.10.2025		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> – ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; – результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; – итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; – оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Zатратный	Сравнительный	Доходный
1.Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33	Не применялся	13 357 000	Не применялся

Название раздела	Итоги
<u>Рыночная стоимость объекта оценки (Итоговая величина стоимости объекта оценки)</u>	
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33	13 357 000 (Тринадцать миллионов триста пятьдесят семь тысяч) рублей

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 1. - Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №4:	
Объекты оценки (количественные и качественные характеристики необходимые для идентификации объекта оценки)	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	Собственность № 52:41:1904001:85-52/125/2018-3, 13.06.2018, правообладатель: Киреев Александр Аркадьевич
Цель оценки	Для совершения сделки купли-продажи через торги в рамках процедур банкротства, в соответствии со Статьёй 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025)
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»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.
Дата оценки	20.10.2025г.
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 4.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа в рублях, без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Состав и объем документов и материалов, предоставленных	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

Параметр	Значение, расшифровка
заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) от 06.08.2025 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
В соответствии с ФСО №7:	
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2023 г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2023 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность (Ограничения, обременения: Запрещение регистрации)
В соответствии с ФСО №9:	
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки был произведен сотрудниками ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО», с выездом в район расположения объектов оценки. Осмотр объектов оценки был произведен путем фотосъёмки оцениваемого имущества (внутри и снаружи), с применением фотоаппаратуры.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация были предоставлены Заказчиком оценки 20.10.2025 года по электронной почте.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Привлечение отраслевых экспертов не требуется
Срок экспозиции объектов оценки на рынке	От 7 до 24 месяцев

2. 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.

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. № 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).

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной

¹ Источник: <https://statriet.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3944-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynska-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2025-goda>

приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 20.10.2002г. №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.

Таблица 2. – Таблица используемых стандартов.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта
ФСО I – VI	Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
ФСО - 7	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
ФСО – 9	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации № 327 от 1 июня 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 29 декабря 2020 года (протокол № 29), а именно: СПОД РОО 01-001-2020 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (взамен ССО РОО 1-01-2015); СПОД РОО 01-002-2020 Цель оценки и виды стоимости (взамен ССО РОО 1-02-2015); СПОД РОО 01-003-2020 Требования к отчету об оценке (взамен ССО РОО 1-03-2015); СПОД РОО 01-006-2020 Подходы и методы оценки; СПОД РОО 01-007-2020 Оценка недвижимости (взамен ССО РОО 1-07-2015); СПОД РОО 01-009-2020 Оценка для целей залога (взамен ССО РОО 1-09-2015); СПОД РОО 01-012-2020 Определение ликвидационной стоимости (взамен ССО РОО 1-12-2016).
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г. Протокол № 28-С, а именно: СПОД РОО 01-01-2022 Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения (взамен СПОД РОО 02-010-2020); СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков (взамен СПОД РОО 02-030-2020); СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО (взамен СПОД РОО 02-040-2020).

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

- В процессе оценки Оценщик рассматривал объекты оценки как незаложенные и не обременённые иными долговыми обязательствами.
- Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объектов оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объектов оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.
 - Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
 - Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объектов оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объектов оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.
 - Все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитывались при проведении оценки.
 - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
 - Все обременения и обязательства, информация о которых представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки, учтены при проведении оценки. Требования к учёту влияния данных факторов на стоимость объектов оценки указаны в задании на оценку. До момента подписания договора, а также в процессе оценки, в отношении объектов оценки обременений оценщиком не выявлено.
 - От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
 - Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
 - Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов
 - Планируется использовать объекты оценки по текущему назначению, без изменения такового в обозримой перспективе.
 - Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объектов на дату оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке именно по этой цене
 - Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчёте, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчёте в удобном для восприятия виде, в том числе, округлённом. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчёте.
 - По мнению Заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют.
 - В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной 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 указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
<u>Выписка о заказчике</u>		
1	Заказчик	Финансовый управляющий Лиганов Сергей Петрович адрес для направления корреспонденции: 603144г. Н.Новгород, а/я 18 ИНН 522602226037 СНИЛС 119-659-218-92), член Крымского союза профессиональных арбитражных управляющих "ЭКСПЕРТ"(ИНН 9102024960, ОГРН 1149102040185, Крым, г. Ялта, ул. Садовая, д.4
<u>Выписка о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>		
1	Исполнитель:	Закрытое Акционерное Общество (ЗАО) «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 5262103556/526001001).
2	Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
3	Страхование:	Наименование страховой компании ООО «СК «Согласие», полис № 2088186-2132167/25 ОО от 12 сентября 2025 года. Срок действия с 22 сентября 2025 года до 21 сентября 2026 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
<u>Выписка об оценщике, работающем на основании договора возмездного оказания услуг</u>		
1	Ф.И.О. оценщика	Шуклин Игорь Алексеевич
2	Номер контактного телефона	+7-912-465-84-57
3	Почтовый адрес	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
4	Адрес электронной почты	shuklin-ig@yandex.ru, ocenka@g52.ru
5	Стаж в оценочной деятельности	Более 10 лет
6	Выписка о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 0002222, выданное Ассоциацией «РОО». Дата выдачи – 22.07.2020 г (повторно, взамен старого).
7	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №782763, выданный 27.11.2010 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», регистрационный № 589. Программа профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036791-1 от 15.06.2024 г.
8	Выписка о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: ПАО «Ингосстрах» Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-542-206528/25 от 17.09.2025 г., срок страхования с 15.10.2025 г. по 14.10.2026 г., страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп (Пять миллионов) рублей 00 коп
9	Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Шуклиным И.А. лично без привлечения специалистов и консультантов.

5.1.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Настоящим ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчёта об оценке.

ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объекта оценки веществных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

Размер оплаты ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке.

5.1.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.

Настоящим оценщик Шуклин Игорь Алексеевич (далее Оценщик) подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчёта 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 вещественных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

5.1.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Согласно п. 10 ФСО №III в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся Выписками из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Далее Оценщик провёл анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информации, представленные в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Так как Оценщику, предоставлены основные документы и данные по объекту оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Согласно Федеральным стандартам оценки, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и у Оценщика нет оснований считать иначе.

Так как вышеуказанные документы являются официальными данными и не противоречат друг другу, а также данным о состоянии объекта, то Оценщик считает нецелесообразным подвергать их сомнению, и считает их достоверными.

Однако Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследовавшихся Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчёту об оценке:

Таблица 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Название объекта оценки	Название документа
1	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2023 г.

5.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33.

Таблица 6. Описание земельного участка.

Показатель	Описание
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	52:41:1904001:85
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешённое использование	В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей
Дата постановки на кадастровый учёт	03.04.2007
Кадастровая стоимость, руб.	51 568 264
Описание имущественных прав²	
Вид права	Собственность № 52:41:1904001:85-52/125/2018-3, 13.06.2018
Правообладатель	Киреев Александр Аркадьевич
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Характеристики местоположения и окружения объекта оценки	
Административный округ	52:41:1904001:85
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Объект расположен вне населенного пункта, на землях промышленности. Транспортная доступность хорошая, асфальтированая дорога.
Физические свойства объекта оценки	
Общая площадь, кв. м.	66800
Рельеф, форма	Участок выровненный. Форма участка: правильная. Подъездные пути: асфальтированная дорога
Коммуникации	По границе участка
Информация об износе и устареваниях объекта оценки	
Выписка об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelniy_uchastok.html)
Выписка об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelniy_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет данных
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта оценки, руб. (ст. 11 ФЗ-135)	Собственником объекта оценки является физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует

²Документы, предоставленные Заказчиком

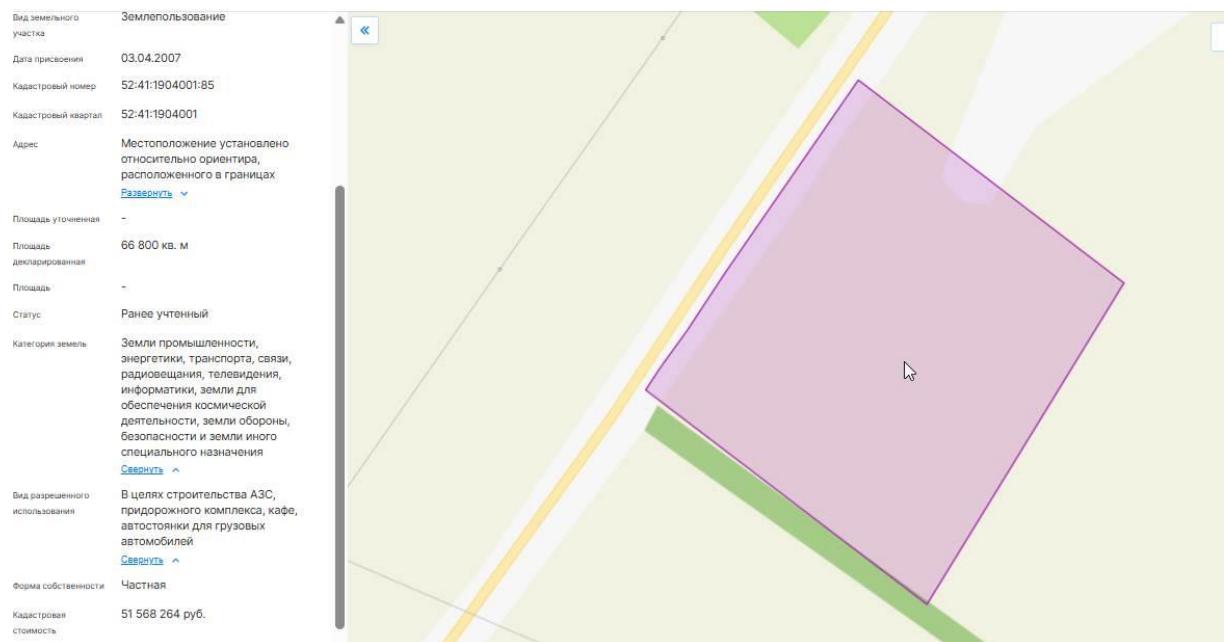


Рисунок 9. План (чертеж, схема) земельного участка

5.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.



https://nsdpd.gov.ru/map?ysclid=mf2ex8t1k2925100746&zoom=14.381068666707607&coordinate_x=4935966.81296175&coordinate_y=7519312.348434218&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true



5.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки расположен в Арзамасском районе Нижегородской области.

Характеристика субъекта федерации⁴

Нижегородская область – область в Центрально-Европейской части России, субъект Российской Федерации.

Площадь области составляет 80,5 тыс. кв. км, население – 3,72 млн человек. Нижегородская область образована 14 января 1929 г. Область входит в состав Приволжского федерального округа. В составе области насчитывается 48 районов, 25 городов, 70 поселков, 4 630 сел и деревень. Центр области – город Нижний Новгород.

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации. Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу.

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

Особенностью промышленного потенциала Нижегородского региона является развитый машиностроительный комплекс, занимающий около 44% в общем объёме выпускаемой промышленной продукции, и уникальный научно-технический потенциал предприятий оборонно-промышленного комплекса.

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

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

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

⁴https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородская_область(по состоянию на дату оценки)



Рисунок 40. Географическое положение Нижегородской области

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

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

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

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

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

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

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

Арзамáсский район — административно-территориальное образование (район) в Нижегородской области России. В границах района с 2005 до 2022 годы существовал одноимённый муниципальный район.

Арзамасский район расположен на юге Нижегородской области, граничит в северной своей части с Сосновским и Дальнеконстантиновским районами, на юге — с Шатковским, Первомайским и Дивеевскими районами, на западе — с Ардатовским, на востоке — с Вадским районами.

Площадь района — 2 016.9 [$\frac{4}{4}$] км².

Район имеет компактную форму, протяжённостью с севера на юг — 40 км; с запада на восток — 50 км.

Население

Численность населения									
1939 ^[7]	1959 ^[8]	1970 ^[9]	1979 ^[10]	1989 ^[11]	2002 ^[12]	2003	2008 ^[13]	2009 ^[13]	
97 837	↘61 806	↗78 800	↘62 319	↘54 491	↘46 086	↗46 300	↘43 606	↘43 439	
2010 ^[12]	2011 ^[13]	2012 ^[14]	2013 ^[15]	2014 ^[16]	2015 ^[17]	2016 ^[18]	2017 ^[19]	2018 ^[20]	
↗43 723	↘43 631	↘43 225	↘42 852	↘42 409	↘42 278	↘41 946	↘41 807	↘41 534	
2019 ^[21]	2020 ^[22]	2021 ^[5]							
↘40 890	↘40 248	↗41 767							

В Арзамасский район, в рамках административно-территориального устройства области, входят 13 административно-территориальных образований, в том числе 1 рабочий посёлок и 12 сельсоветов

№	Административно-территориальное (муниципальное) образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км ²)
1	рабочий посёлок Выездное	рабочий посёлок Выездное	3	↗8343 ^[5]	43,18 ^[24]
2	Абрамовский сельсовет	село Абрамово	10	↗3557 ^[5]	131,46 ^[24]
3	Балахонихинский сельсовет	село Ковакса	13	↗2263 ^[5]	291,69 ^[24]
4	Бебяевский сельсовет	деревня Бебяево	7	↘2738 ^[5]	118,99 ^[24]
5	Берёзовский сельсовет	деревня Берёзовка	8	↗4918 ^[5]	75,69 ^[24]
6	Большетумановский сельсовет	село Большое Туманово	7	↘3139 ^[5]	144,16 ^[24]
7	Кирилловский сельсовет	село Кирилловка	12	↗3065 ^[5]	211,32 ^[24]
8	Красносельский сельсовет	село Красное	2	↗3329 ^[5]	28,98 ^[24]
9	Ломовский сельсовет	посёлок Ломовка	15	↘2241 ^[5]	344,93 ^[24]
10	Новоусадский сельсовет	село Новый Усад	2	↗743 ^[5]	50,16 ^[24]
11	Слизневский сельсовет	село Слизнево	9	↘1590 ^[5]	94,32 ^[24]
12	Чернухинский сельсовет	село Чернуха	9	↘3906 ^[5]	357,51 ^[24]
13	Шатовский сельсовет	село Шатовка	8	↗1935 ^[5]	118,45 ^[24]

Характеристика локального местоположения

Объекты оценки располагаются за пределами населенных пунктов, на землях промышленности и сельскохозяйственного назначения. Окружение составляют свободные земельные участки, лес. Транспортная доступность хорошая, асфальтированная дорога сообщение Арзамас-Дивеево.

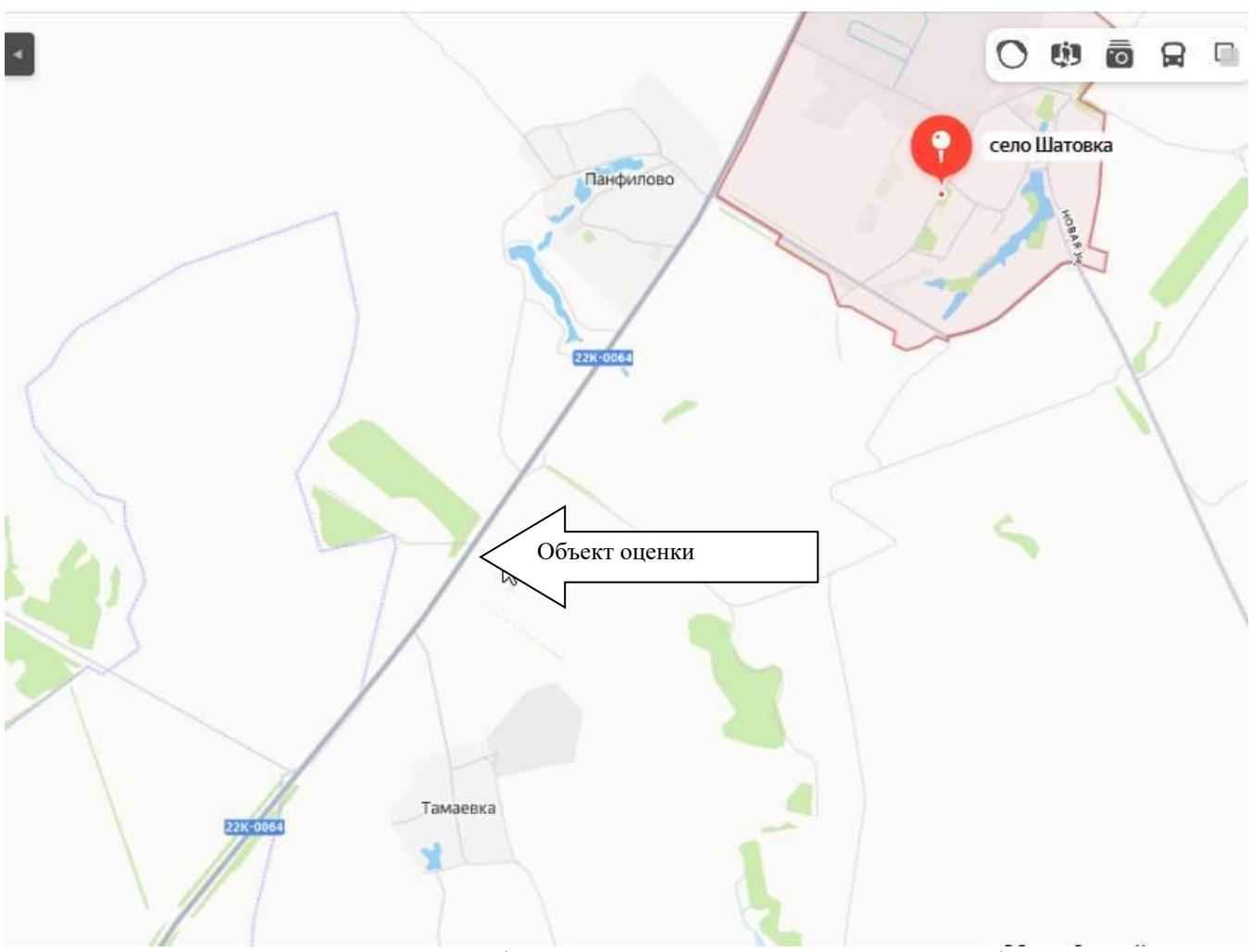


Рисунок 2. Расположение объектов оценки на карте Нижегородской области 5



Рисунок 2. Расположение объектов оценки на карте Геоинформационного портала 6

<https://yandex.ru/map-constructor/>

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=13.97711055263246&coordinate_x=4864207.299750151&coordinate_y=7411079.351567482&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235

Вывод: Учитывая, выше сказанное, можно сделать предположение о хорошем уровне коммерческой привлекательности месторасположения оцениваемого объекта.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

6.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁷

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России (по данным [Росстата](#))

Основные экономические показатели России (по данным [Росстата](#))

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полуг. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-авг 25/24
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,2
7.	Строительство (объём СМР 10 617,4 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			

⁷<https://statrielt.ru/> (по состоянию на дату оценки)

	- в том числе, жилых зданий и помещений – 67,5 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-4,3
9.	Грузооборот транспорта – 3662,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,9
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 354,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 39,4 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,2
12.	Оборот общественного питания – 2,7 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объем платных услуг населению – 13,0 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+3,4
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.25 (34 792,2 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 477,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+1,3
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.25 (136 951,2 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+13,1
	- из них просроченная задолженность (381 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+39,2
17.	Международные резервы (ЗВР), на 26.09.25г: 713,3 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+12,6
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полуг 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-июль кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-4,0 трлн. руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.09.25г. 53,95 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+0,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.09.2025
21.	<u>Ключевая ставка ЦБР с 15.09.25г., %</u>	6,25	21,0	17,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	81,9
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	65,6

Состояние и перспективы российской экономики

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

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,

- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

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

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

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

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

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы

услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-priority-makroekonomiceskoy-politiki-gosudarstva.>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.10.2025 года.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки требуют всестороннего учёта характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 37.-Классификация сегментов рынков недвижимости.

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	1	Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, зоны разработки полезных ископаемых)
	2	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)
В зависимости от состояния земельного участка	1	Застроенные земельные участки
	2	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
	3	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	1	Доходная недвижимость
	2	Условно доходная недвижимость
	3	Бездоходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	1	Уникальные объекты
	2	Редкие объекты
	3	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	1	Активные рынки недвижимости
	2	Пассивные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	1	Незастроенные земельные участки

«Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с.

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
	2	Готовые объекты
	3	Не завершённые строительством объекты
	4	Объекты, нуждающиеся в реконструкции

7.2.1. Вывод об определении сегмента рынка.

В таблице ниже представлено определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Таблица 38. –Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	1	Для ведения сельскохозяйственного производства
В зависимости от состояния земельного участка	1	Не застроенные земельные участки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	2	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	2	Редкие объекты
В зависимости от экономической активности регионов	1	Активные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	2	Готовые объекты

Проведённый оценщиком анализ показал, что оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту для ведения придорожного сервиса.

6.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на земельные участки в Нижегородской области, сопоставимых с оцениваемыми участками по основным характеристикам: расположение, площадь, назначение участка, наличие коммуникаций на участке.

В ходе исследования были проанализированы 7 предложений к продаже земельных участков, аналогичных объектам оценки, выставленных на продажу в Нижегородской области по состоянию на 20.10.2025 год.

Таблица 39.Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: земельные участки для сельскохозяйственного производства.

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость объекта, руб.	Стой мост ь, руб./ кв. м	Источник информации	Описание
1	Нижегородская обл., г.о. Бор, с. Останкино, Школьная ул.	26 200	7 500 000	286,26	https://www.avito.ru/bor/zemelnye_uchastki/uchastok_262_ga_promnazncheniya_4240800103	продаю участок под строительство базы, складских или производственных помещений. Кадастровый номер 52:20:1600020:554. Согласно правилам землепользования и застройки г.о.г. Бор относится к землям промышленности.
2	Нижегородская область, Лысковский район, примерно в 200 м на юг от с.Красная Лука	10 100	2 900 000	287,13	https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnazncheniya_3002490599	Категория земель:Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения ВРИ:для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка служебного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 "Волга"
3	Нижегородская обл., Кстовский район, д. Новая Деревня	50 000	18 000 000	360,00	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnazncheniya_7300287502	Земельный участок в Кстовском районе, д. Новая Деревня, для коммерческого назначения от собственника, с полным пакетом документов. Параметры: • Коммуникации: возможность проведения газа и электричества. • Асфальтированный заезд, удобный для грузового транспорта. • Ландшафт ровный, полностью расчищен от растительности и деревьев. Кадастровый номер: 52:26:0050025:400
4	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, в 900 м от Ж/Д станции Выболово	10 000	2 999 999	300,00	https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnazncheniya_7270738614	Продаю Участок 1 га Комерческого назначения в Богородском районе рядом с основной трассой. Для промышленного назначения со всеми коммуникациями. Участок, расположенный в 50 км от Нижнего Новгорода по Богородской трассе и в 900 м от Ж/Д станции Выболово.Категория Земли: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Разрешенное использование: В целях размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Так же возможно под АЗС и другие назначения.
5	Нижегородская обл., Володарский р-н, Золинский сельсовет, пос. Новосмолинский	30 000	10 499 000	349,97	https://www.avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnazncheniya_1650343900	Земельный участок промышленного назначения . *Расположен на федеральной трассе вдоль дороги,рядом автозаправка ТАТНЕФТЬ. *Есть готовый заезд *Идеальный участок для строительства придорожного сервиса,автообслуживающих предприятий,объектов торговли.
6	Нижегородская обл., 22К-0064 (д. Елизарьево)	30 000	9 300 000	310,00	https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnazncheniya_7604828268	Участок промизназначения 300 соток - 3 Га + 3.5 Га вспомогательные с\х назначения. Вид разрешенного использования - Для размещения объектов предпринимательской деятельности. ✓ Земля промизназначения. Это выгодные инвестиции в строительство завода, кемпинга, гостиницы, торгового центра, застройку кладов и тд! ✓ Участок: 3 Га шириной 120 м., длиной 250 м. + вспомогательная территория 3.5 Га Находиться 4 км от Дивеево по дороге в сторону Яковлевки, 15 км до Сарова. ✓ Газ, Свет, Воду можно подключить, все рядом.

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость объекта, руб.	Стой мост ь, руб./кв. м	Источник информации	Описание
7	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, 1 км. на юг от пос. Доскино	80 000	17 500 000	218,75	https://www.avito.ru/burevestnik/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnazncheniya_7686893840	Коммерческий земельный участок 8га (80043 кв.м.) на первой линии вдоль федеральной трассы М-7 «Волга»: Нижегородская область, Богородский район, 1км. на юг от пос. Доскино, в районе 17 км. + 700 метров дороги Нижний Новгород – Саранск. Юго-западная сторона, вдоль Федеральной трассы М-7 «Волга» отрезок Москва-Казань, Южный обход г. Нижнего Новгорода.
Среднее значение, руб./кв. м			301,73			
Минимальное значение, руб./кв. м			218,75			
Максимальное значение, руб./кв. м			360,00			

Таблица 39-1. – Анализ предложения к продаже участков, выставленных на продажу в ближайшем окружении, с минимальными различиями основных характеристик

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость объекта, руб.	Стой мост ь, руб./кв. м	Источник информации	Описание
1	Нижегородская область, Лысковский район, примерно в 200 м на юг от с.Красная Лука	10 100	2 900 000	287,13	https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnazncheniya_3002490599	Категория земель:Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения ВРИ:для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса
2	Нижегородская обл., Володарский р-н, Золинский сельсовет, пос. Новосмолинский	30 000	10 499 000	349,97	https://www.avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnazncheniya_1650343900	Земельный участок промышленного назначения . *Расположен на федеральной трассе вдоль дороги, рядом автозаправка ТАТНЕФТЬ. *Есть готовый заезд *Идеальный участок для строительства придорожного сервиса, автообслуживающих предприятий, объектов торговли.
3	Нижегородская обл., 22К-0064 (д. Елизарьево)	30 000	9 300 000	310,00	https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnazncheniya_7604828268	Участок промназначения 300 соток - 3 Га + 3.5 Га вспомогательные с\х назначения. Вид разрешенного использования - Для размещения объектов предпринимательской деятельности. ◇ Земля промназначения. Это выгодные инвестиции в строительство завода, кемпинга, гостиницы, торгового центра, застройку кладов и тд! ◇ Участок: 3 Га шириной 120 м., длинной 250 м. + вспомогательная территория 3.5 Га Находиться 4 км от Дивеево по дороге в сторону Яковлевки, 15 км до Сарова. ◇ Газ, Свет, Воду можно подключить, все рядом.
Среднее значение, руб./кв. м			315,70			
Минимальное значение, руб./кв. м			287,13			
Максимальное значение, руб./кв. м			349,97			

6.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Проведённый анализ рынка земельных участков позволил выявить следующие основные ценообразующие факторы:

6.4.1 Ценообразующие факторы для земельного участка

Корректировка на торг.

Корректировка вводилась на основании данных Statrielt на 01.10.2025 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/у продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,61	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

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

Примечание:

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

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- A-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберецы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах

КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на площадь.

Корректировка вводилась на основании данных Статриелт на 01.10.2025 г. на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

$$C = b * S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,755	-0,14	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	-0,18	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,601	-0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,33}$

S_0 – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-".

Корректировка на площадь =	$\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{\text{К.торм.}}$
----------------------------	--

Корректировка на местоположение.

вводилась на основании данных Статриелт на 01.10.2025 г.

на Местоположение земельных участков сельских поселений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,24	1,19
Среднее значение	1,00	0,88
нижняя граница	0,78	0,60

1. Административный центр сельского населенного пункта

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых и общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малозатратной индивидуальной жилой застройки.

2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка вводилась на основании данных Статриелт на 01.10.2025 г.

на Коммуникации земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электросетью 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электросетью 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,18	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,25	1,17
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

01.10.2025

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков

варьируются в пределах нижней и верхней границ. 3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию. 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение). Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличения мощности), то введение корректировки оправдано.

Корректировка на наличие построек на участке

Корректировка вводилась на основании данных Статриелт на 01.10.2025 г.

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,90

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.

Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

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

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

Факторр вид права земельного участка

Величина корректировки на вид права может быть получена по данным расчетов [StatRiel](#) на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже на 01.10.2025 г⁹:

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчёту приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчётов [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет**по отношению к собственному земельному участку**

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,68	0,95	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,99	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,65	0,94	0,80
Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,90	0,80
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,60	0,75	0,68
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,34	0,27

Фактор расположения относительно красной линии.

на Красную линию земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

⁹Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-07-2025-g/>

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,83	0,92	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,97	1,05	1,01
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,82	1,01	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,80	0,99	0,89
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,02	0,93

Разрешенное использование.

Расчет корректировки быть получена по данным расчетов [StatRielt](#) на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), предлагаемых к продаже на 01.10.2025 г¹⁰:

на Разрешенное использование земельного участка - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых (или пригодных к использованию) и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам (итоги расчета [StatRielt](#) на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал):

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2025g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,16	0,74	0,44
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,20	0,52	0,35

6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.

Проведённый анализ рынка недвижимости позволил сделать следующие выводы.

Диапазон цены предложения за 1 кв.м. площади земельного участка придорожной предпринимательской деятельности составляет от 218 руб. до 360 руб./кв.м. Средняя цена предложения 1 кв.м. земельного участка придорожного комерческого назначения в Нижегородской области составляет 301,73 руб./кв.м. без учета корректировок.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастровый реестр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, установленных договором аренды или проектом такого договора.

7.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО ОТ УЛУЧШЕНИЙ.

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

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объекта для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта оценки с максимальной отдачей, причем непременными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

Оцениваемый объект – это земельные участки, в удовлетворительном состоянии.

Согласно п. 16 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Согласно п. 17 Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», «Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету».

Исходя из вышеописанного, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, не производится.

7.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно п. 17 Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», «Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету».

В данном отчете производится оценка для залога, поэтому учитывается текущее назначение объекта оценки – земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Исходя из вышеописанного, анализ наиболее эффективного использования, не производиться.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным использованием для земельного участка, будет его использование по фактическому назначению.

Вывод:

- наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для объекта оценки (земельный участки), будет их использование по текущему назначению.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

8.1 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

8.1.1 Сравнительный подход¹¹.

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

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. 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).

7. Если Выписка о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку Выписка о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

8. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организаций) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

9. Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

¹¹Источник информации: <https://base.garant.ru/404525594/c9c989f1e999992b41b30686f0032f7d/> (Информация подготовлена на дату оценки.)

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

8.1.2 Затратный подход¹².

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

25. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

26. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизведения или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

27. 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 равнозначную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

28. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

29. Основные этапы методов затрат воспроизведения и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизведение) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизведения или замещения для определения стоимости объекта оценки.

¹²Источник информации: <https://base.garant.ru/404525594/c9c989f1e999992b41b30686f0032f7d/> (Информация подготовлена на дату оценки.)

30. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

31. Элементы затрат воспроизведения и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизведения или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизведения и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

32. При определении затрат на воспроизведение или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

33. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

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

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

8.1.3 Доходный подход¹³.

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

12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

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

13. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

14. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

15. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

16. Основные этапы доходного подхода:

¹³Источник информации: <https://base.garant.ru/404525594/c9c989f1e999992b41b30686f0032f7d/> (Информация подготовлена на дату оценки.)

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

• определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

• прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

• определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

17. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

18. При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

20. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

22. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

23. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

9.1.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод 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).

Для расчета рыночной стоимости земельного участка земель сельскохозяйственного назначения было выбрано 3 объекта – аналогов, представленных в таблице ниже.

Таблица 40. Описание объектов – аналогов для земельного участка

Показатель/Объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnaznacheniya_3002490599	https://www.avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1650343900	https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_7604828268
Цена продажи/предложения	2 900 000	10 499 000	9 300 000
Улучшения	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Цена продажи/предложения	2 900 000	10 499 000	9 300 000
Площадь объекта	10 100,00	30 000,00	30 000,00
Стоимость объекта за кв. м	287,13	349,97	310,00
Описание	<p>Категория земель:Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения ВРИ:для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка служебного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 "Волга"</p>	<p>Земельный участок промышленного назначения . *Расположен на федеральной трассе вдоль дороги, рядом автозаправка ТАТНЕФТЬ. *Есть готовый заезд *Идеальный участок для строительства придорожного сервиса, авто обслуживающих предприятий, объектов торговли.</p>	<p>Участок промназначения 300 соток - 3 Га + 3.5 Га вспомогательные с\х назначения. Вид разрешенного использования - Для размещения объектов предпринимательской деятельности. ↗ Земля промназначения. Это выгодные инвестиции в строительство завода, кемпинга, гостиницы, торгового центра, застройку кладов и тд! ↗ Участок: 3 Га шириной 120 м., длинной 250 м. + вспомогательная территория 3.5 Га Находиться 4 км от Дивеево по дороге в сторону Яковлевки, 15 км до Сарова. ↗ Газ, Свет, Воду можно подключить, все рядом.</p>

Описание корректировок

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права на Объект;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи (чистота сделки);
4. Время продажи;
5. Целевое назначение объекта;
6. Местоположение;
7. Качественные характеристики объекта.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Корректировка на условия сделки.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные условия отношений между продавцом и покупателем.

Поправка на условия продажи предполагает отсутствие вещных и иных отношений между покупателем и продавцом, помимо купли-продажи объекта оценки. Оценщик в своих расчетах исходил из предположения об отсутствии этой связи, то есть аналоги не являются уступкой, средством примирения, и их стоимость не представляет собой иное косвенное средство расчетов, то есть определение «рыночной стоимости» [2, ст.3] не нарушается, и объекты можно использовать в качестве объектов—аналогов.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделок применялась для всех аналогов, так как использованы цены предложений через Базу Интернет, а не цены сделок. Предполагается, что цена, указанная в объявлениях на продажу, является публичной офертой. Публичным договором (публичной офертой) признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится [3, ст.426]. Агентство недвижимости, дающее объявление о продаже объектов жилой недвижимости, подходит поенным признакам под определение коммерческой организации.

Оценщик счёл необходимым рассмотреть целесообразность внесения корректировки в цену предложения. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Корректировка вводилась на основании данных Статриелт на 01.10.2025 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажной преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водотём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водотём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водотём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

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

Примечание:

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

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **A-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка применялась ко всем аналогам в размере 0,85.

Корректировка на различие в передаваемых правах.

Вводится для объекта сравнения в тех случаях, если в результате сделки (или по предложению) на данный объект передается не право собственности, а право аренды. В нашем случае, все аналоги не отличаются от объекта оценки по данному элементу сравнения.

Корректировка на условия финансирования.

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества.

Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 1,0.

Корректировка на время продажи/предложения.

Согласно данным сайта СтатРиелт, сроки экспозиции земельных участков под жилищную застройку составляют от 7 до 24 месяцев (Источник: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3944-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspositsii-tipichnye-dlya-ryntka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2025-goda>). Данной корректировки не требует ни один аналог, так как вся использованная в отчете информация актуальна на дату оценки.

Корректировка на местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировка по данному параметру вводится в силу того, что участки, имеют различную привлекательность с точки зрения потенциального покупателя, и различия в таких социально-

психологические характеристики, как престиж и репутация деревень, а так же такие характеристики земельных участков, как физическая география и инженерная геология территории: взаимное размещение и взаимодействие функциональных объектов, общий и локальный уровень развития инженерной инфраструктуры, условия и развитость транспортного сообщения, экологические характеристики различных территорий заложена в цене предложения.

Вводилась на основании данных Статриелт на 01.10.2025 г.
на Местоположение земельных участков сельских поселений на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

на Местоположение земельных участков сельских поселений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Группы ценных зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,24	1,19
Среднее значение	1,00	0,88
нижняя граница	0,78	0,60

1. Административный центр сельского населенного пункта

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых или общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малостата: индивидуальной жилой застройки.

2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь.

Стоимости аналогов, отличающихся по площади, от объекта оценки, корректируются в соответствии с зависимостью, определена на основе «Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал»

Корректировка вводилась на основании данных Статриелт на 01.10.2025 г.
на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

$$C=b \cdot S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,755	-0,14	K s = (S _o /S _a) ^ -0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	-0,15	K s = (S _o /S _a) ^ -0,15
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	-0,18	K s = (S _o /S _a) ^ -0,18
поселения до 50 тыс. человек	0,601	-0,23	K s = (S _o /S _a) ^ -0,23
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	K s = (S _o /S _a) ^ -0,29
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	K s = (S _o /S _a) ^ -0,33

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень – со знаком "-".

Корректировка на площадь =	$\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{\text{Кторм.}}$
----------------------------	---

Коэффициент торможения составляет -0,29. Корректировка к аналогам требуется. Расчет указан в расчетных таблицах.

Корректировка на категорию земель.

По данному элементу сравнения корректировка не проводится ввиду идентичности аналогов объекту оценки по данному фактору.

Корректировка на разрешенное использование.

Все земельные участки-аналоги имеют разрешенное использование в рамках назначения, как и объект оценки, поэтому корректировка стоимостей аналогов по данному параметру сравнения не требуется.

Корректировка на использование и возможные ограничения.

По данному элементу сравнения корректировка не проводится ввиду идентичности аналогов объекту оценки по данному фактору. В связи с тем, что в отношении земельных участков объектов сравнения не установлены сервитуты, введение корректировок не требуется.

Корректировка на состояние грунтов.

По данному элементу сравнения корректировка не проводится ввиду идентичности аналогов объекту оценки по данному фактору.

Корректировка на рельеф.

По данному элементу сравнения корректировка не проводится ввиду идентичности аналогов объекту оценки по данному фактору.

Корректировка на подъезд.

По данному элементу сравнения корректировка не проводится ввиду идентичности аналогов объекту оценки по данному фактору.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения.

Для согласования результатов корректирования значений единиц сравнения используется Метод суммарного отклонения первоначальной стоимости. В основе этого метода является изучение каждой продажи и вынесение суждения о мере ее сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. В целом, чем меньше количество и величина вносимых в цену сопоставимого объекта поправок, тем больший вес имеет

данная продажа в процессе итогового согласования данных.¹⁴

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{y\partial i} = \frac{x_i}{\sum x_i} \quad (1)$$

$$\text{и} \quad x_i = \frac{\sum_{i=1}^n |\Pi_i - \Pi_{ikorr}|}{|\Pi_i|} \quad (2)$$

где: Вуд_i – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной; х_i определяется по формуле (2),

Ц_i – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

Ц_{икорр} – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Результаты расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующих Таблицах:

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в таблицах ниже.

¹⁴Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.–М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994

Таблица 44. Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объекта	Объекты сравнения			
	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok 101 ga_promnazncheniya 3002490599	https://www.avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok 3 ga_promnazncheniya 1650343900	https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok 3 ga_promnazncheniya 7604828268
Цена продажи/предложения	-	2 900 000	10 499 000	9 300 000
Улучшения	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Цена продажи/предложения	-	2 900 000	10 499 000	9 300 000
Площадь объекта	66 800,00	10 100,00	30 000,00	30 000,00
Стоимость объекта за кв. м	-	287,13	349,97	310,00
Параметры сделки				
Условия прод./предл.	прямая продажа	объявление	объявление	объявление
Корректировка	-	0,85	0,85	0,85
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	прямая продажа	предложение через СМИ	предложение через СМИ	предложение через СМИ
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Дата продажи	20 октября 2025	20 октября 2025	20 октября 2025	20 октября 2025
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Параметры местоположения				
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33	Нижегородская область, Лысковский район, примерно в 200 м на юг от с.Красная Лука	Нижегородская обл., Володарский р-н, Золинский сельсовет, пос. Новосмолинский	Нижегородская обл., 22К-0064 (д. Елизарево)

Характеристика объекта	Объекты сравнения			
	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики				
Площадь участка, м2	66 800,00	10 100,00	30 000,00	30 000,00
Корректировка	0,00	0,58	0,79	0,79
Категории земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Контурность	Не накладывает ограничений в рамках разрешенного использования	Не накладывает ограничений в рамках разрешенного использования	Не накладывает ограничений в рамках разрешенного использования	Не накладывает ограничений в рамках разрешенного использования
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Геология	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Инженерные системы	Коммуникации по границам участка	Коммуникации по границам участка	Коммуникации по границам участка	Коммуникации по границам участка
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Использование	Освоенный	Освоенный	Освоенный	Освоенный
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Для выводов:				
Итоговое значение корректировок		1,43	1,64	1,64
Скорректированная цена за 1 кв. м		141,11	235,84	208,91
Расчет удельных весов аналогов				
стр.1 Абсолютное значение корректировки		146,02	114,12	101,09
стр.2 =сумма по стр.1			361,23	
стр.3=стр.2/стр.1		2,47	3,17	3,57

Характеристика объекта	Объекты сравнения			
	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
стр.4=сумма по стр.3			9,21	
стр.5 =стр.3/стр.4		0,269	0,344	0,388
Весовой коэффициент	1,00	0,269	0,344	0,388
Взвешенная стоимость за 1 кв. м		37,89	81,03	81,03
Стоимость 1 кв. м, руб.		199,96		
Стоимость объекта оценки		13 357 217		

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	195,29
Сумма квадратов отклонений - значения Х от средней ряда данных	Дисперсия	1 588,48
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	39,86
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	20,41%

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33, округленно составит: 13 357 000 руб.

9.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно ФСО №7 п.23 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначеннной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Поскольку на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду аналогичных объектов и у Оценщика отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, доходный подход не применялся.

10.3 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 24 в ФСО № 7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).»

На рынке достаточно аналогов для применения сравнительного и доходного подхода, затратный подход не применялся.

10. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен сравнительный подход, давшие следующие результаты:

Таблица 72. - Обобщение результатов, полученных разными подходами

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33	Не применялся	13 357 000	Не применялся

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **20 октября 2025 года**:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33	13 357 000 (Тринадцать миллионов триста пятьдесят семь тысяч)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчёт Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введённых Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчёте.

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. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020, СПОД РОО 2022).

Настоящий отчёт подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлечённый для выполнения работы по оценке персонала, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности, оцениваемой в настоящем отчёте, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключённому договору.

Все участники составления отчёта имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности.

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

/ Шуклин И.А./

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на 20 октября 2025 года, с допустимыми округлениями составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей, площадь 66800 кв. м, кадастровый номер: 52:41:1904001:85, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир запольный уч. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО «Шатовское», участок 33	13 357 000 (Тринадцать миллионов триста пятьдесят семь тысяч) рублей

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Шуклин И.А.

/ Шуклин И.А./

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

/М.Н.Винокуров/



12. ПРИЛОЖЕНИЕ

12.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 20.10.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
11. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденный Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.

Литература по оценке

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Издво СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.
5. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электроннобиблиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/Под ред. дра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб, 1997. 9. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
- Аналитический мониторинг предложения на рынке аренды и продажи жилой недвижимости;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам;

Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>.

12.2 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-І, ФСО-ІІ, ФСО-ІІІ 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. № 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 предпосылках о сделке, совершающейся 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 воспроизведения 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 равнозначную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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.

12.3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналоги земельных участков

Аналог №1

https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnaznacheniya_3002490599

avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnaznacheniya_3002490599?context=H4sIAAAAAAA_wE_AM
Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 1,01 га (промышленные)

2 900 000 ₽

28 713 ₽ за сотку



8 904 566-22-20

Написать сообщение
Отвечает около часа

https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnaznacheniya_3002490599?context=H4sIAAAAAAA_wE_AM

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks

Об участке

2 900 000 ₽

Площадь: 101 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

28 713 ₽ за сотку

Расположение

8 904 566-22-20

Нижегородская обл., Лысковский муниципальный округ

Показать карту

Написать сообщение

https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnaznacheniya_3002490599?context=H4sIAAAAAAA_wE_AM

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks

Описание

2 900 000 ₽

28 713 ₽ за сотку

ГПЗУ НА РУКАХ.ПОЛУЧЕНЫ ТУ НА ЭЛЕКТРИЧЕСТВО!

Кадастровый номер:

52:27:0080007:86

Площадь:

10 185 м² (Уточненная площадь)

Адрес:

Нижегородская область, Лысковский район, примерно в 200 м на юг от с.Красная Лука на дороге федерального значения М-7 "Волга"

Категория земель:

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

ВРИ:

для строительства и эксплуатации комплекса дорожного сервиса (многотопливная автозаправочная станция, минимаркет, кафе, гостиничный комплекс, моечный пункт, станция технического обслуживания, стоянка служебного транспорта) вдоль автомобильной дороги федерального значения М-7 "Волга"

Точка для навигатора:

56°0.70'N, 44°57.42'E

8 904 566-22-20

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Виктор

Риелтор

На Авито с 2018

Документы проверены

Эковклад: -8,61 тонн CO₂

№ 3002490599 · сегодня в 13:32 · 2782 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

12 объявлений пользователя



Аналог №2

https://www.avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1650343900

avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1650343900?context=H4sIAAAAAAA

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmark

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 3 га (промышленные)

10 499 000 ₽

34 997 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Публичная кадастровая карта: Нижегородская область

52:22:0900015:41 Найти
Определение: земельный участок
Категория земли: Земли населенных пунктов
Форма собственности: Частная
Кадастровая стоимость: 6740100 руб

8 958 759-94-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

avito.ru/novosmolinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1650343900?context=H4sIAAAAAAA

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmark

Об участке

Площадь: 300 сот.

10 499 000 ₽

34 997 ₽ за сотку

Расположение

Нижегородская обл., Володарский р-н, Золинский сельсовет, пос. Новосмолинский

Показать карту

8 958 759-94-39

Написать сообщение

Описание

Продажа !!

Данный участок находится в 60 км от НН

Земельный участок промышленного назначения.

*Расположен на федеральной трассе вдоль дороги, рядом автозаправка ТАТНЕФТЬ.

*Есть готовый заезд

*Идеальный участок для строительства придорожного сервиса, обслуживающих предприятий, объектов торговли.

*Самая загруженная федеральная трасса страны.

*Общая площадь - 3 га

Срочно, в связи с переездом

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Гончарова Татьяна

Частное лицо

На Авито с 2012



Подписаться на продавца

№ 1650343900 · 3 октября в 09:02 · 2483 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналог №3

https://www.avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_7604828268

avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_7604828268?context=H4siAAAAAAA_wE_AMD_YT

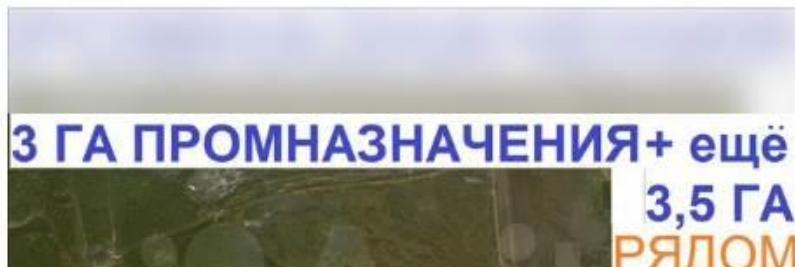
Почта YouTube Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 3 га (промышленные)

9 300 000 ₽

31 000 ₽ за сотку



8 958 787-15-71

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

avito.ru/diveevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_7604828268?context=H4siAAAAAAA_wE_AMD_YT

Почта YouTube Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks

Об участке

9 300 000 ₽

Площадь: 300 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

31 000 ₽ за сотку

Расположение

Нижегородская обл., 22К-0064

Показать карту

8 958 787-15-71

Написать сообщение
Отвечает около часа

Описание

Продается пром участок 🔥🔥🔥

Участок промназначения 300 соток - 3 Га + 3.5 Га вспомогательные с\х назначения.

Вид разрешенного использования - Для размещения объектов предпринимательской деятельности.

Земля промназначения. Это выгодные инвестиции в строительство завода, кемпинга, гостиницы, торгового центра, застройку кладов и тд!

Участок:

3 Га шириной 120 м., длинной 250 м. + вспомогательная территория 3.5 Га

Находиться 4 км от Дивеево по дороге в сторону Яковлевки, 15 км до Сарова.

Газ, Свет, Воду можно подключить, все рядом.

Добавьте в избранное - нажмите на ❤ - для того чтобы сохранить. РЕПОСТ друзьям кому это интересно.

ФОТО, ВИДЕО по запросу!

По всем вопросам звоните.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МОЙ ДОМ

Агентство

На Авито с 2018



Надёжный партнёр Документы проверены

Экоклад: -8 кг CO₂

Подписаться на продавца

Используемая в расчётах информация

Информация об износе и устареваниях земельного участка

Мисовец Василий Григорьевич

http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelniy_uchastok.html

Reader Google Совпадений: 8 Готово

недвижимости, как железобетонный блок фундамента или капитальная стена.

Наиболее эффективное использование

Высказанные идеи диктуют новый критерий наилучшего, наиболее эффективного использования земли (ННЭИ). Классическое определение ННЭИ основывается на максимизации стоимости, приходящейся на земельный участок. Согласно предлагаемой модели на застроенный участок не приходится никакой стоимости, добавочная стоимость создаётся окружением участка и приходится на улучшения.

В соответствии с этим наилучшим и наиболее эффективным использованием будет такое использование земельного участка, при котором максимальна разница между рыночной стоимостью участка с улучшениями и остаточной стоимостью замещения улучшений.

Несмотря на то, что стоимость свободного участка также создавалась его окружением, вклад окружения в стоимость улучшений обязан быть больше стоимости незастроенного участка. Эффективная застройка более эффективно использует окружение, чем первоначальная строительная площадка. Собственно это и есть одно из возможных определений эффективной застройки.

Наиболее эффективной застройкой, т.е. наилучшим использованием данного земельного участка, является та застройка, которая наилучшим образом использует не земельный участок, а окружение. Таким образом, рыночная стоимость участка под застройку является нижней границей для оценки вклада окружения в стоимость конкретного улучшения, если оно эффективно.

Износ земельного участка

Предложенная модель позволяет по-новому взглянуть на износ земельного участка. В классической теории земля не изнашивается. Это очевидно в случае "большой и постоянной земли", в случае "изменяющейся земли" земля становится также подверженной всем видами износа.

Незастроенный участок, имеющий благоприятное окружение, как мы видели выше, приобретает стоимость. Очевидно участок, окружение которого ухудшается, теряет в стоимости сравнению с аналогичными участками, окружение которых сохраняется или улучшается. Такое снижение стоимости участка может удовлетворительно описываться его внешним износом, который всегда является неизменным.

Разумеется, наличие или отсутствие износа при этом будет зависеть от того, как мы выберем первоначальную стоимость участка. Как мы установили ранее, стоимость голой пустой поверхности стремится к нулю. Если за начальный уровень стоимости земли принять нулевую стоимость, то, очевидно, износа земли не будет. Однако удобно за первоначальную стоимость принять стоимость незастроенного участка в типичном окружении.

Сельскохозяйственные участки могут подвергнуться обессоливанию или напротив засаливанию почвы, заболачиванию, радиоактивному заражению, ветровой эрозии, смыву плодородного слоя и т.п. видам устранимого и/или неустранимого функционального износа.

Устранимый и неустранимый Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна.

Откуда берётся стоимость

Так откуда же появляется дополнительная стоимость, привносимая в объект оценки его окружением и приписываемая ныне к стоимости права на землю? Не надо думать, что это просто разназначная стоимость или часть стоимости прав на окружающие улучшения. Это та дополнительная стоимость, которая появляется у всякой эффективной системы по сравнению со стоимостью исходных, составляющих эту систему элементов.

Жилые дома, школы, магазины, здания судов, асфальтированные дороги и водопровод, любые другие улучшения, будучи построены для конкретных нужд, имеют стоимость равную своим остаточным стоимостям замещения, но, будучи объединены в систему, они повышают свою общую стоимость и стоимость всех своих элементов благодаря синергетическим эффектам.

Здания школы повышают стоимость расположенных поблизости жилых домов, жилые дома повышают стоимость магазинов, все это вместе влияет на стоимость производственных цехов, которые, в свою очередь, повышают стоимость жилых домов поблизости и снижают стоимость домов там, куда предприятие сливирует отходы.

http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelniy_uchastok.html

12.4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-542-206528/25

«17» сентября 2025 г.

г. Нижний Новгород

Настоящий Договор заключен на нижесказанных условиях. Заключение, исполнение, изменения условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Шуклин Игорь Алексеевич
Паспортные данные: Паспорт гражданина РФ серии 94 13 №367003 выдан МО УФМС России по УР в г. Глазове 24.10.2013 г.
E-mail: anio.shik@gmail.com
Тел.: (912)4658457

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИПН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области
603140 г.Нижний Новгород, пер.Мотыльный, д.8, оф.В-133
E-mail: Aleksandr.Dubinov@ingos.ru
Тел.: (831) 220-06-77
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА).

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «15» октября 2025 г. по «14» октября 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ), ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 5 100 000,00 (пять миллионов сто тысяч рублей), в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей), в том числе:

4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).

4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 300,00 (три тысячи триста рублей) за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «17» октября 2025 г.

5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

Страхователь:

Страховщик:

1

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.
8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / занижения стоимости объекта оценки;
12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотрном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со

Страхователь:

Страховщик:

Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую именную информацию к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требования локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.8.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenivshikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и поняты, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.9. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявления на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Шуклин Игорь Алексеевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Дубинов А.В., Руководитель направления отдела
страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах»,
действующий на основании доверенности
№2506274/340/25 от 20.01.2025 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036791-1

« 15 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шуклину Игорю Алексеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 2027 г.

Москва, 2024 год. № 347



022625 - КА1



САМОРЕГУЛИРУЕМЫЙ ОРГАН НАЦИОНАЛЬНОГО
АССОЦИАЦИОННОГО ПОРТАЛА ОЦЕНЩИКОВ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



Научно-исследовательский институт социальной безопасности, Ученый совет РОСФСР, 01.11.2012

Планы следствия по частичному восстановлению по состоянию на 23 июня 2025 г.

M. H.



БІЛГІСКА НІ РЕСУРСЫ САМОДЕРЖАВНОЙ ОРГАНІЗАЦІІ ВІДКРИТИІ ВІДКЛАДАЮТЬСЯ

Плукатин Игорь Александрович
штаб-ротмистр, старший инспектор по работе с гражданской общиной и социальными учреждениями
г. Краснодар, ул. Краснодарская, 100/870
тел. (861) 230-00-00
e-mail: igor.plukatin@minvopr.krasnodar.ru
дата: 11.01.2012 г.
номер: 00/870

Внедрение принципа права осуществления гражданской деятельности на
правовом уровне без привлечения лицом, не имеющим полномочий, как нормы административного
закона: ЗЕТ
одинодушно поддержано (решение №616791-1 от 15.05.2024. Одобрено Минюстом, дата принятия
15.05.2024)

Составлено в соответствии с требованиями нормативных документов по проектированию зданий и сооружений в объеме и масштабе, определенными в проектной документации на строительство здания.

Справочное агентство "Инвествест", [url]http://www.investvest.ru[/url], 10.10.2024 г., срок действия с 15.10.2024 по 14.10.2025

Год: 2014-2015 гг. Учебник по теме: «Московская финансово-промышленная школа» (МФШ) для 10-11 классов. Автор: А.А. Борисов, Е.А. Борисова. Издательство: МФШ (Московская финансово-промышленная школа). Код ISBN: 978-5-906875-00-1.

<p>ПОЛИС страхования ответственности юридических лиц</p> <p>№ 2088186-2132167/25 ОЮ</p>	<p>«12» сентября 2025 г.</p>
<p>Настоящий полис устанавливает факт заключения ООО «СК «Стройбиз» (Лицензия СИ №1307) Договора страхования ответственности юридических лиц № 2088186-2132167/25000 от «12» сентября 2025 г. (далее – «Договор страхования») с Заключителем – юридическое общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Пункте № 1.2. Положения – правила страхования, установленные в Договоре страхования «30» июля 2019 г. (далее – «Правила страхования»), по правомочию полученного страховщиком «СК «Стройбиз»» бессрочно распространяется положениями, содержащимися в информации, предоставленной при заключении Договора.</p>	
<p>1. Объект страхования.</p> <p>1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, созданные с риском ответственности страховщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникшим в силу или причиненным Учредителям Заключителю Договора по предоставлению услуг «Стройбиз».</p> <p>1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Пункте № 1 к Договору страхования. Пунктение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.</p> <p>1.3. Высокороднородствованность на настоящий Договору страхования считается лицами, которые предъявляют может быть наложены вследствие ненадлежащего исполнения ими своих обязательств перед Заключителем или третьими лицами, и которые предъявляют требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.</p>	
<p>2. Страховой случай.</p> <p>2.1. Страховщик считает выпущенным установленный в законодательстве арбитражного суда или гражданского суда действиями (бездействием) Заключителем в результате нарушения Требований физических лицам между действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения Требований, совершенных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик на момент причинения вреда.</p> <p>2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должна выполняться следующие условия:</p> <p>2.2.1. Член (лицо), Заключитель и (или) третий лицо был причинен при осуществлении гражданской ответственности и в период действия Договора страхования;</p> <p>2.2.2. Имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействием) Страхователя и причинением вреда;</p> <p>2.2.3. Учредитель (лицо) Заключителю и (или) третьим лицам был причинен вред (действий членов Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, опубликованное Договором страхования);</p> <p>2.2.4. Обоснованная претензия или исковое требование о возмещении вреда (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и были рассмотрены и разрешены судом в течение срока, причины которого поддаются доказыванию по одному и той же причине распространяются как один страховой случай. При причинении вреда (известно от времени вынесения обстоятельства), только по характеру, но и по времени его наступления такого страхового случая считается момент наступления обстоятельства.</p> <p>2.3. Правильное время наступления такого страхового случая может быть установлено Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована), воспользовавшись первым предложенными наложением.</p> <p>2.4. Не является страховым случаем события наступление по причинам which при достаточности предупрежденных пункты 4.7, 4.8 и 4.9 Приведены в таблице.</p>	
<p>3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.</p> <p>3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в Пункте 2.1. наименованием Понижка в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.</p> <p>3.2. По Договору страхования Лицам страхового возмещения на один страховой случай не установлен.</p> <p>3.3. По Договору страхования выпущенными франшиза по каждому страховому случаю не установлена.</p>	

4. Срок действия Договора страхования.
4.1. Срок действия Договора страхования начинается с 00 часов 00 минут «22» сентября 2025 года до 24 часов 00 минут «21» сентября 2026 года.
5. Особые условия страхования.
5.1. Настоящий Договор является неотъемлемой частью Договора страхования «Условия страхования», не оговоренные в настоящем Пункте, изложены в тексте Договора страхования и в правилах страхования.
- 5.2. Страховщик выплачивает (суммы страхового возмещения) приходится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Стройбиз»
Представитель Страховщика Заключитель Договора по корпоративным продажам ООО «СК «Стройбиз»
действующий на основании Договора № 32-998-Д/24 от «08» ноября 2024.

М.П.
[Имя и фамилия]

<p>Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ СКБ КонТур»</p>	
<p>Организации-потребник</p> <p>Полисен №:</p> <p>■ Объекты страхования: Юридическое лицо Соответствует ли условиям договора?</p> <p>Подпись Имя (Фамилия)</p>	<p>Сертификат страховой некомпетентности (заполнен обязательными полями) Заполнено 08.10.2024 10:13:10 65-302-191848-0000</p> <p>Сертификат страховой некомпетентности (заполнен обязательными полями) Заполнено 08.10.2024 10:13:10 65-302-191848-0000</p> <p>Сертификат страховой некомпетентности (заполнен обязательными полями) Заполнено 08.10.2024 10:13:10 65-302-191848-0000</p>

Страница 2 из 2



119311, Москва, пр. Вернадского, 8А, пом. ХХIII
Тел: (495) 604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 25 марта 2021 г.

Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» (ЗАО "Консалтинговый Центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.03.2006, свидетельство о членстве № 835.

Генеральный директор Ассоциации СМАО

Перевозчиков С. Ю.



119311, Москва, пр. Вернадского, 8А, пом. ХХIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

Некоммерческое партнерство «Санорегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Санорегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Санорегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»



Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр
«Представительство»

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»

ИНН 5262103556

Адрес: 603155, г. Нижний Новгород,
ул. Большая Печерская, д. 45А, оф. 4

Свидетельство № 835
Дата выдачи: 23 марта 2006 г.

Президент НП «СМО»

Федотова М.А.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Санорегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Санорегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

12.5 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Федеральная публично-правовая компания "Роснедвижимость" по Нижегородской области
после тщательного анализа генерального плана
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.12.2023, поступившего на рассмотрение 13.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости.

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85	
Номер кадастрового квартала:	52:41:1904001	
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2007	

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир западный уч. Почтовый адрес ориентира: общ. Нижегородская, р-н Арзамасский, из земель ОАО "Шатовское", участок 33.
Площадь:	66800
Кадастровая стоимость, руб.:	51568264
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	В целях строительства АЗС, придорожного комплекса, кафе, автостоянки для грузовых автомобилей
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, виных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГНОЙ Составлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.01.2024	Документ содержит неизмененное содержание этого печатного документа Составлен ГБР НО "Представительство ФГБНУ Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в г. Нижнем Новгороде" г. Нижний Новгород, 1 ФИО инженера, составившего документ: АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ БОГДАНОВ Должность: Дата: 06.12.2023 г. Место: г. Нижний Новгород
-------------------------------	---	--

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, и/or зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающие предоставление в соответствии с земельными законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства памятника социального использования или памятного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обустроены на основании решений об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора в местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременяющих данный объект, не зарегистрированы в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества.	

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГНОЙ Составлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.01.2024	Документ содержит неизмененное содержание этого печатного документа Составлен ГБР НО "Представительство ФГБНУ Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в г. Нижнем Новгороде" г. Нижний Новгород, 1 ФИО инженера, составившего документ: АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ БОГДАНОВ Должность: Дата: 06.12.2023 г. Место: г. Нижний Новгород
-------------------------------	---	--

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921			
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85		
имущество: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.11.2016; реквизиты документа-основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.07.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.			
Получатель выписки:	Лохин Максим Евгеньевич		

<p>ДОКУМЕНТЫ ПОДПИСАНЫ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ Код: 46474000000000000000 Код: 46474000000000000000 Регистрация: 27.08.2023 по 19.09.2024</p>		<p>Документ соответствует содержанию электронного документа Страница 1 из 10 «Установление охранных зон» Административный округ г. Нижнего Новгорода, ул. Троицкая, 1</p> <p>ФИО (подпись) О. Д. М. И. Г. А. С. И. С. Инициалы: О.Д.А.С.И.С.</p> <p>Дата: 09.12.2023г. Р.н. 09.12.2023г.</p>	
---	--	--	--

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921			
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Киреев Александр Аркадьевич, 16.03.1969, гор. Горький, Российской Федерации, СНИЛС 055-349-681 83 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 22 13 №199944, выдан 19.03.2014, УФМС России по Нижегородской области данные отсутствуют	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют	
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 52:41:1904001:85-52/125/2018-3 13.06.2018 15:13:34	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Запрещение регистрации даты государственной регистрации: 08.12.2022 09:40:52 номер государственной регистрации: 52:41:1904001:85-52/141/2022-12 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 124464943/5206, 112259/22/5206-НП от 2022-11-14, выдан 02.12.2022, Приокское РОСИ данные отсутствуют</p> <p>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 124464943/5206, 112259/22/5206-НП от 2022-11-14, выдан 02.12.2022, Приокское РОСИ данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
<p>ДОКУМЕНТЫ ПОДПИСАНЫ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ Код: 46474000000000000000 Код: 46474000000000000000 Регистрация: 27.08.2023 по 19.09.2024</p> <p>ФИО (подпись) О. Д. М. И. Г. А. С. И. С. Инициалы: О.Д.А.С.И.С.</p> <p>Дата: 09.12.2023г. Р.н. 09.12.2023г.</p>			

Лист 5

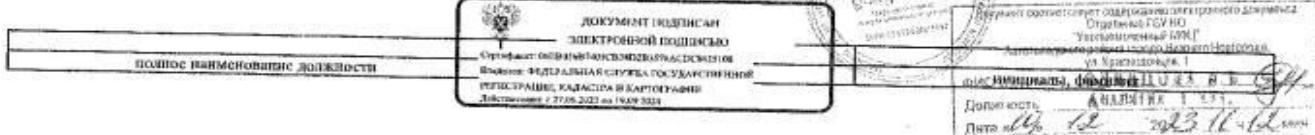
Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписаны: 14
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921			
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.07.2022 12:42:33	
	номер государственной регистрации:	52:41:1904001:85-52/142/2022-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 113728986/5206, 38292/22/52006-ИП от 2022-05-05, выдан 08.07.2022, Приокское РОСП	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 14:33:21	
	номер государственной регистрации:	52:41:1904001:85-52/142/2021-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00000000000000000000
Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительно с 27.06.2023 до 18.06.2024
Документ выдан в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 159-ФЗ
"О внесении изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации".
ФИО исполнителя: А. В. В.
Дата: 10.08.2021 г. 16 ч. 16 мин.

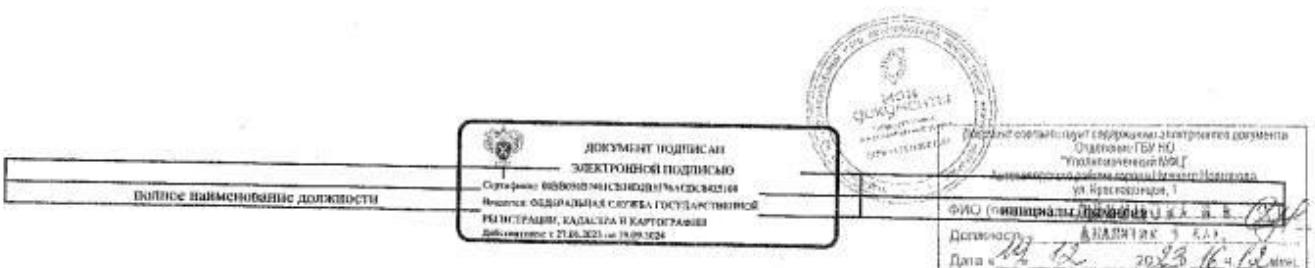
Лист 6

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписаны: 14
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921			
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.4	вид:	Не определено	
	дата государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	номер государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 96601677/5206, выдан 05.08.2021, Приокское РОСП	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 96616167/5206, выдан 05.08.2021, Приокское РОСП полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Столешникова Мария Вячеславовна	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
подпись наименование должности:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000000000000000 Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 27.06.2023 до 18.06.2024 Документ выдан в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 159-ФЗ "О внесении изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации". ФИО исполнителя: А. В. В. Дата: 10.08.2021 г. 16 ч. 16 мин.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921			
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85		
	сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о дигитарии, который осуществляет хранение обесцифрированной документарной эмиссионной или электронной эмиссионной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Заявление в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правоприменение и сведения о наличии поступлений, не рассмотренных заявителем о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921			
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85		
	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	



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

Лист № 1 раздела 3		Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14																				
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921	Кадастровый номер:	52:41:1904001:85																						
План (чертеж, схема) земельного участка																								
Масштаб 1:4000		Основные обозначения:																						
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГАРДОЙ</td> <td colspan="3">Настоящая выписка имеет содержание действующего закона и нормативных правовых актов Уполномоченного МФР Администрации Нижнего Новгорода, г. Нижний Новгород, 1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Приложение к выписке № КУВИ-001/2023-281649921</td> <td colspan="3">ФИО (подпись) А. А. АЛЕКСАНДРОВ Инициалы, фамилия Должность: Администратор</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Полис наименование должности</td> <td colspan="3">Дата: 14.12.2023 г.</td> </tr> <tr> <td colspan="5"> <small>Оригинал выдан ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАСТРА И КАРТОГРАФИИ Заполнен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small> </td> </tr> </table>					Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГАРДОЙ		Настоящая выписка имеет содержание действующего закона и нормативных правовых актов Уполномоченного МФР Администрации Нижнего Новгорода, г. Нижний Новгород, 1			Приложение к выписке № КУВИ-001/2023-281649921		ФИО (подпись) А. А. АЛЕКСАНДРОВ Инициалы, фамилия Должность: Администратор			Полис наименование должности		Дата: 14.12.2023 г.			<small>Оригинал выдан ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАСТРА И КАРТОГРАФИИ Заполнен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>				
Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГАРДОЙ		Настоящая выписка имеет содержание действующего закона и нормативных правовых актов Уполномоченного МФР Администрации Нижнего Новгорода, г. Нижний Новгород, 1																						
Приложение к выписке № КУВИ-001/2023-281649921		ФИО (подпись) А. А. АЛЕКСАНДРОВ Инициалы, фамилия Должность: Администратор																						
Полис наименование должности		Дата: 14.12.2023 г.																						
<small>Оригинал выдан ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАСТРА И КАРТОГРАФИИ Заполнен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>																								

Раздел 3.1 Лист 10

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

Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14																																																																																								
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921	Кадастровый номер:	52:41:1904001:85																																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="8">Описание местоположения границ земельного участка</th> </tr> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер точки началы и конца угла</th> <th>Дирекционный угол</th> <th>Горизонтальное проложение, м</th> <th>Описание закрепления на местности</th> <th>Кадастровые номера смежных участков</th> <th colspan="2">Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1.1.1</td> <td>1.1.2</td> <td>308°1.9'</td> <td>254.14</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>52:41:1904001:196(2)</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1.1.2</td> <td>1.1.3</td> <td>34°35.7'</td> <td>17.74</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>52:41:1904001:67</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1.1.3</td> <td>1.1.4</td> <td>35°53.3'</td> <td>34.56</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>52:41:1904001:67</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1.1.4</td> <td>1.1.5</td> <td>34°31.7'</td> <td>49.45</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>52:41:1904001:67</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1.1.5</td> <td>1.1.6</td> <td>35°20.8'</td> <td>168.1</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>52:41:1904001:67</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>1.1.6</td> <td>1.1.7</td> <td>128°2.3'</td> <td>240.15</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>52:41:1904001:86</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>1.1.7</td> <td>1.1.8</td> <td>212°15.6'</td> <td>5</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>52:41:1904001:195</td> <td>адрес отсутствует</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>1.1.8</td> <td>1.1.1</td> <td>212°15.6'</td> <td>265.85</td> <td>данные отсутствуют</td> <td>52:41:1904001:195</td> <td>адрес отсутствует</td> </tr> </tbody> </table>					Описание местоположения границ земельного участка								№ п/п	Номер точки началы и конца угла	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		1	2	3	4	5	6	7	8	1	1.1.1	1.1.2	308°1.9'	254.14	данные отсутствуют	52:41:1904001:196(2)	данные отсутствуют	2	1.1.2	1.1.3	34°35.7'	17.74	данные отсутствуют	52:41:1904001:67	данные отсутствуют	3	1.1.3	1.1.4	35°53.3'	34.56	данные отсутствуют	52:41:1904001:67	данные отсутствуют	4	1.1.4	1.1.5	34°31.7'	49.45	данные отсутствуют	52:41:1904001:67	данные отсутствуют	5	1.1.5	1.1.6	35°20.8'	168.1	данные отсутствуют	52:41:1904001:67	данные отсутствуют	6	1.1.6	1.1.7	128°2.3'	240.15	данные отсутствуют	52:41:1904001:86	данные отсутствуют	7	1.1.7	1.1.8	212°15.6'	5	данные отсутствуют	52:41:1904001:195	адрес отсутствует	8	1.1.8	1.1.1	212°15.6'	265.85	данные отсутствуют	52:41:1904001:195	адрес отсутствует
Описание местоположения границ земельного участка																																																																																												
№ п/п	Номер точки началы и конца угла	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков																																																																																						
1	2	3	4	5	6	7	8																																																																																					
1	1.1.1	1.1.2	308°1.9'	254.14	данные отсутствуют	52:41:1904001:196(2)	данные отсутствуют																																																																																					
2	1.1.2	1.1.3	34°35.7'	17.74	данные отсутствуют	52:41:1904001:67	данные отсутствуют																																																																																					
3	1.1.3	1.1.4	35°53.3'	34.56	данные отсутствуют	52:41:1904001:67	данные отсутствуют																																																																																					
4	1.1.4	1.1.5	34°31.7'	49.45	данные отсутствуют	52:41:1904001:67	данные отсутствуют																																																																																					
5	1.1.5	1.1.6	35°20.8'	168.1	данные отсутствуют	52:41:1904001:67	данные отсутствуют																																																																																					
6	1.1.6	1.1.7	128°2.3'	240.15	данные отсутствуют	52:41:1904001:86	данные отсутствуют																																																																																					
7	1.1.7	1.1.8	212°15.6'	5	данные отсутствуют	52:41:1904001:195	адрес отсутствует																																																																																					
8	1.1.8	1.1.1	212°15.6'	265.85	данные отсутствуют	52:41:1904001:195	адрес отсутствует																																																																																					

Полис наименование должности		Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГАРДОЙ		Настоящая выписка имеет содержание действующего закона и нормативных правовых актов Уполномоченного МФР Администрации Нижнего Новгорода, г. Нижний Новгород, 1							
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Служебное извещение о выдаче выписки</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Заполнен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</td> </tr> </table>		Служебное извещение о выдаче выписки		Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии		Заполнен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		<small>Оригинал выдан ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАСТРА И КАРТОГРАФИИ Администратор: А. АЛЕКСАНДРОВ Должность: Администратор</small>	
Служебное извещение о выдаче выписки											
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии											
Заполнен: с 27.06.2023 по 19.09.2024											

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921		Всего листов выписки: 14	
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85		
Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат ГСК 52, зона 2			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	X 2 Y 3	4	5
2	411514.07	2194095.33	-
3	411670.64	2193895.15	-
4	411685.24	2193905.22	-
5	411713.24	2193925.48	-
6	411753.98	2193953.51	-
7	411891.09	2194050.76	-
8	411738.88	2194237.23	-
1	411514.07	2194095.33	-



Документ соответствует образцу выдаваемого документов
Федеральной службы по геодезии и картографии
Федерального агентства по геодезии и картографии
ФИО получателя: Ольга Иванова
Подпись: Ольга Иванова
Дата: 14.12.2023 г.

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 19.08.2024
-------------------------------	---

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85	
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 52:41:1904001:85/1	

Масштаб 1:3000

Использованы обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 19.08.2024

Документ соответствует образцу выдаваемого документов Федеральной службы по геодезии и картографии Федерального агентства по геодезии и картографии ФИО (подпись): Ольга Иванова Инициалы, фамилия: Ольга Иванова Должность: Администратор Дата: 14.12.2023 г.
--

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85	
Участковый номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения приват на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
52:41:1904001:85/1	S612	вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения); Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160, Реестровый номер границы: 52:00:2:86



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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8
18.12.2023г. № КУВИ-001/2023-281649921		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:	52:41:1904001:85	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 52:41:1904001:85/1

Система координат ГСК 52, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	411685.24	2193905.22	-	0.3
2	411670.64	2193895.15	-	0.3
3	411657.85	2193911.5	-	-
4	411878.39	2194066.99	-	-
5	411891.09	2194050.76	-	0.3
6	411753.98	2193953.51	-	0.3
7	411713.24	2193925.48	-	1.5
1	411685.24	2193905.22	-	0.3

