



# **ООО «Главный Параметр»**

603009, г. Нижний Новгород, ул. Пятигорская, д. 10-77  
Телефон: 8 (831) 415-29-20; Тел., факс: 8 (831) 464-07-64;  
E-mail: nattia@yandex.ru

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 200226/6509**

**«Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 172,1 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:280, находящегося на земельном участке площадью 1911 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:229. Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, село Пахутино, ул. Молодежная, д. 21»**

**Дата определения стоимости: 18 февраля 2026 г.**

**Дата составления отчета: 20 февраля 2026 г.**

**Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тонкинского муниципального района Нижегородской области**

**Исполнитель: ООО «Главный Параметр»**

**г. Нижний Новгород  
2026 г.**



**Оглавление.**

Сопроводительное письмо- заключение.....	2
Оглавление.....	3
Задание на оценку.....	5
1. Основные факты и выводы.....	7
1.1 Основание проведение оценки.....	7
1.2 Общие сведения.....	7
1.3 Вид определяемой стоимости.....	7
1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	7
1.5 Итоговая величина рыночной стоимости объекта.....	7
1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
2. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике.....	8
3. Сертификат качества оценки.....	9
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	10
5. Применяемые стандарты.....	11
6. Последовательность определения стоимости объекта оценки, процесс оценки.....	12
7. Описание объекта оценки.....	13
7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
7.2 Реквизиты юридического лица, правообладателя оцениваемого имущества.....	13
7.3 Правовые и учетные характеристики объекта.....	13
7.4 Технические характеристики имущества.....	13
7.5 Местоположение объекта недвижимости.....	14
7.6 Географическая справка.....	15
7.6.1 Нижегородская область.....	15
7.6.2 Тонкинский округ (район).....	16
7.6.3 Вывод:.....	17
7.7 -Определение износа объекта оценки.....	17
7.8 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
7.9 Наиболее эффективное использование объекта оценки.....	19
7.10 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	20
8. Анализ рынка на дату оценки.....	20
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	20
8.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации.....	20
8.1.2 Экономическая характеристика региона.....	22
8.1.3 Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости региона.....	24
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости.....	24
8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	25
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	26
8.5 Выводы.....	27
9. Суждение о качестве информации.....	27
10. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	28
10.1 Краткий обзор подходов и методов оценки.....	28
10.2 Затратный подход.....	28
10.3 Сравнительный подход.....	28

10.4	Доходный подход. ....	29
10.5	Анализ применимости подходов к оценке и выбор методов оценки. ....	29
11.	Применение сравнительного подхода для оценки земельного участка. ....	31
11.1	Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки; .....	32
11.2	Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них. ....	32
11.3	Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки .....	33
11.4	Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами. ....	34
11.5	Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.....	38
11.6	Стоимость земельного участка, определённая сравнительным подходом. ....	38
12.	Применение сравнительного подхода для оценки единого объекта недвижимости. ....	38
12.1	Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки; .....	39
12.2	Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них. ....	39
12.3	Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки .....	40
12.4	Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами. ....	42
12.5	Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.....	46
12.6	Величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, определённая сравнительным подходом. ....	46
13.	Согласование результатов рыночной стоимости, полученных разными подходами. ....	46
14.	Итоговое заключение о стоимости объекта оценки. ....	47
15.	Источники информации в отчете. ....	48
16.	Приложение № 1. Фотоиллюстрации объекта оценки. ....	49
17.	Приложение № 2 Документы, предоставленные заказчиком.....	51
18.	Приложение № 3 Объявления об аналогах. ....	64
19.	Приложение № 4. Экспертные материалы. ....	84
20.	Приложение № 5. Документы оценщика.....	88

## Задание на оценку.

➤ **Объект оценки** – нежилое здание, общей площадью 172,1 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:280, находящееся на земельном участке площадью 1911 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:229. Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, село Пахутино, ул. Молодежная, д. 21.

➤ **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей** или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики – Нежилое здание детского сада № 6 «Ромашка», построено в 1985 году. Общая площадь – 172,1 квадратных метров, площадь застройки – 257,6 квадратных метров, высота – 3 метра, строительный объем – 767 кубических метров. Число этажей – 1. Группа капитальности - 1

Материал стен – кирпич, фундамент – ж/б, перекрытия – ж/б, кровля – шифер, полы – дощатые, окна – деревянные остекленные, двери – деревянные, отделка - штукатурка, окраска, коммуникации и благоустройства – отопление от собственной котельной, электроэнергия, водопровод, канализация, телефон.

Здание состоит 12 помещений: основная площадь – 3 помещения 75 квадратных метров, служебная площадь – 6 помещений 91 квадратных метров, вспомогательная площадь – 3 помещения 6,1 квадратных метров. Высота потолков – 2,6 метра. Здание находится в удовлетворительном состоянии, с лета 2022 года не эксплуатируется, требуется уборка и проведение косметического ремонта.

Кадастровый номер объекта 52:04:0400022:280. Кадастровая стоимость – 2 430 927,99 рублей. Инвентарный номер 1542 Балансовая стоимость 86 800 рублей

Земельный участок из категории земель населенных пунктов, ВРИ – для дошкольного образования, площадь 1911 квадратных метров, рельеф – ровный, форма - правильная прямоугольная. Кадастровый номер 52:04:0400022:229. Кадастровая стоимость – 581 918,61 рублей.

➤ **Существующие имущественные права на объект оценки:** – Муниципальная собственность. Правообладатель - Тонкинский муниципальный округ Нижегородской области. Вид номер и дата государственной регистрации на здание: Собственность № 52:04:0400022:280-52/159/2024-3 от 03.05.2024. Вид номер и дата государственной регистрации на земельный участок: Собственность № 52-52-20/003/2007-85 от 01.06.2007

➤ **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** в отчете определяется рыночная стоимость права собственности объекта. Ограничения права – не установлены.

➤ **Цель оценки:** определение стартовой стоимости (начальной цены торгов) при проведении аукциона по продаже оцениваемого имущества. Отчет об оценке не может использоваться для других целей

➤ **Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):** в соответствии с целью оценки

➤ **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»;

➤ **Предпосылки стоимости:** предполагается сделка с объектом оценки; участниками сделки являются неопределенные лица (гипотетические участники); дата оценки – 18.02.2026 г. предполагаемым использованием объекта является его текущее использование; предполагается добровольная сделка, в типичных условиях. Предпосылки стоимости являются рыночными предпосылками.

➤ **Вид стоимости** – Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании;

➤ **Дата оценки** – 18 февраля 2026 г.;

➤ **Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:** осмотр проведен представителем заказчика и оценщика 18.10.2022 г. Состояние объекта на дату оценки не изменилось;

➤ **Период (срок) проведения работ по оценке:** с 16 по 20 февраля 2026 г.

- **Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:** Письмо - представление о проведении работ по оценке № 06-10/07 от 16.02.2026. Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2026-20838596 от 16.02.2026 г. Выписка из ЕГРН на Земельный участок № КУВИ-001/2026-20843952 от 16.02.2026 г. Справка о балансовой стоимости № 06-10/8 от 16.02.2026 г. Технический паспорт на здание детского сада «Ромашка» инв. № 1542 от 16.05.2006 г. (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
- **Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:** специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
- **Общие допущения и ограничения оценки:**
  - Оценка проводится на основании настоящего задания на оценку, правовых, учетных и технических документов на объекты, предоставленных заказчиком в рамках договора на оценку.
  - Правовая экспертиза оцениваемого имущества не проводится, сведения о собственности и обременениях имущества предоставлены Заказчиком.
  - Инвентаризация имущества, его техническое освидетельствование, обмер не проводится, технические характеристики имущества принимаются по сведениям, указанным в технических документах на имущество.
  - Имеющиеся учетные данные по имуществу и бухгалтерские сведения, в том числе и сведения по балансовой стоимости имущества приводятся по данным в предоставленных документах.
  - Рыночная стоимость имущества должна быть выражена без учета НДС.
  - Оценка здания должна быть произведена для текущего использования и состояния здания, альтернативные варианты использования, возможные инвестиции в ремонт или реконструкцию здания не рассматриваются.
  - Другие допущения на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством
- Подробно, общие допущения и ограничения, также указаны в соответствующей главе отчета.
- **Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:** не привлекаются
- **Форма составления отчета об оценке:** отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
- **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:** отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. За исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
- **Форма представления итоговой стоимости:** итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной величины/числа, без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
- **Иные специфические требования к отчету об оценке:** не предусмотрены.
- **Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:** не требуется. [11]

## 1. Основные факты и выводы.

### 1.1 Основание проведение оценки.

Настоящий отчет № 200226/6509 от 20 февраля 2026 года составлен на основании Договора № 160226/1357 от 16 февраля 2026 года.

### 1.2 Общие сведения.

Оценщик производит определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 172,1 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:280, находящегося на земельном участке площадью 1911 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:229. Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, село Пахутино, ул. Молодежная, д. 21 (далее «Объект оценки», «Оцениваемое имущество»)[10, 11, 12]

**Дата (период) проведения работ по оценке:** с 16 по 20 февраля 2026 года;

**Дата определения стоимости:** 18 февраля 2026 года;

**Дата обследования объекта оценки:** 18 октября 2022 года

**Дата составления отчёта об оценке:** 20 февраля 2026 года.

**Цель оценки:** Определение стартовой стоимости (начальной цены торгов) при проведении аукциона по продаже оцениваемого имущества. Отчет об оценке не может использоваться для других целей [11]

**Предпосылки стоимости:** предполагается сделка с объектом оценки; участниками сделки являются неопределенные лица (гипотетические участники); дата оценки – 18.02.2026 г. предполагаемым использованием объекта является его текущее использование; предполагается добровольная сделка, в типичных условиях. Предпосылки стоимости являются рыночными предпосылками. [11]

### 1.3 Вид определяемой стоимости.

**Вид определяемой стоимости:** Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании.[11]

Под термином «**рыночная стоимость**» в настоящем отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме. [1]

### 1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

При определении рыночной стоимости здания и земельного участка в рамках Сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж давший результат 231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей, без учета НДС. Методы Затратного и Доходного подходов не применялись.

### 1.5 Итоговая величина рыночной стоимости объекта.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта, полученная при проведении оценки суммарно составляет:

**231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей, без учета НДС.**

## 1.6 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

1. Настоящая оценка получена из допущения, что рассматриваемое здание, будет использоваться по текущему назначению. Результат оценки будет использован в соответствии с целью оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Отчет об оценке не может использоваться для других целей.

2. Оценка получена на основании информации, приведенной в задании на оценку и документов, предоставленных Заказчиком.

3. В силу недостаточности исходной информации, неоднозначности экспертных данных и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости.

4. Полученная оценка при использовании в заявленных целях, ограничивается условиями, приведенными в главе 4 настоящего отчета.

## 2. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике.

**Заказчик:** Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области, в лице Председателя КУМИ и ЗР Бересневой Евгении Николаевны, действующей на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов Тонкинского муниципального округа Нижегородской области 24.11.2022 г. № 59.

**Реквизиты Заказчика:** ИНН 5233003204, КПП 523301001, ОГРН 1095235000090. Дата присвоения ОГРН: 19.01.2009

Адрес: 606970, Нижегородская область, р.п. Тонкино, ул. Ленина, д.1.

УФК по Нижегородской области (КУМИ, л/с 04323D26000) – доходы.

Управление финансов администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области (КУМИ, л/с 02323D24530) - расходы

Банк получателя: ОКЦ № 1 Волго-Вятское ГУ Банка России// УФК по Нижегородской области г. Н. Новгород, БИК 012202102

Единый казначейский счет: 40102810745370000024

Казначейский счет: 03231643226520003200

ОКВЭД 84.11.3 ОКПО 43030454, ОКТМО 22552000, ОКФС 14, ОКОПФ 75404

Телефон/факс: 88315347298, 88315348480 e-mail: kymi-tonkino@mail.ru

**Исполнитель:** ООО «Главный Параметр», ОГРН 1105261004089, дата присвоения 11 ноября 2010г., ИНН 5261074165, КПП 526101001

**Место нахождения:** 603009, г. Нижний Новгород, ул. Пятигорская, дом 10 - 77. E-mail [nattia@yandex.ru](mailto:nattia@yandex.ru). Номер контактного телефона (831) 415-29-20, (831) 464-07-64

**Оценщик:** Михеев Василий Васильевич. E-mail [bazilliy@yandex.ru](mailto:bazilliy@yandex.ru). Номер контактного телефона 8 9519032037

**Диплом о профессиональной переподготовке оценщиков:** МИПК ННГАСУ по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 582095 от 11 июля 2003 г.

**Свидетельство о повышении квалификации:** № 1318 от 19 мая 2006 г.

**Свидетельство о повышении квалификации:** № 1831 от 24 апреля 2009 г

**Свидетельство о повышении квалификации:** № 02935 от 24 февраля 2012 г

**Удостоверение о повышении квалификации:** № 2023 от 18 февраля 2015 г

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 040596-1** от 4 июля 2024 г по направлению «Оценка недвижимости».

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 042838-2** от 09 августа 2024 г по направлению «Оценка движимого имущества».

**Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности № 036827-3** от 15 мая 2024 г «Оценка бизнеса».

**Членство в саморегулируемой организации оценщиков:** Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», № в реестре общества

000186. Адрес СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»: 105005 г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46, строение 2, подъезд 3, этаж 2.

**Страхование:** Полис-оферта № 0991R/776/50490/25 от 18 июля 2025 года страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выданный ОАО «АльфаСтрахование», действителен до 20.07.2026 года

Полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-000186 от 02 декабря 2024 года обязательного страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах» ОАО «АльфаСтрахование», г. Москва, действителен до 30.06.2026 года

Полис № 433-542-068892/25 от 09 апреля 2025 года обязательного страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах», г. Москва, действителен до 27.05.2026 года.

**Стаж работы в оценочной деятельности:** 22 года

Деятельность указанного оценщика осуществляется на основании трудового договора с ООО «Главный Параметр».

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

Другие специалисты к проведению оценки и составлению отчета об оценке не привлекались

**Сведения о независимости оценщика** в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами работникам юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не производилось вмешательства со стороны заказчика либо иных заинтересованных лиц, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик не имеют имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

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

### **3. Сертификат качества оценки.**

Автор отчета Михеев Василий Васильевич. Оценщик, выполнивший данную работу, имеет: высшее образование по специальностям «Радиофизика и электроника», «Экономика и управление на предприятии». В области оценки диплом о профессиональной переподготовке оценщиков МИПК ННГАСУ по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 582095 от 11 июля 2003 г. Исполнитель данной работы имеет двадцатидвухлетний стаж работы по оценке имущества, занимается преподавательской деятельностью в области оценки, является действительным членом Русского общества оценщиков. Квалификация оценщика соответствует полученным профессиональным знаниям и опыту, полученному в результате осуществления оценочной деятельности.

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- У оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, также отсутствуют дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору № 160226/1357 от 16 февраля 2026 года) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым имуществом;
- Оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- Осмотр имущества проведен представителем оценщика и заказчика 18.10.2022 г., с этой даты до даты оценки состояние имущества не изменилось. Также информация о состоянии имущества получена от заказчика оценки.
- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ [1], Общим стандартам оценки: федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 [2-7]; Специальным стандартам оценки: Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.[8] Стандартов оценки Русского Общества Оценщиков. [9]

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.**

**Отчет подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями:**

1. Настоящая оценка получена из допущения, что результат оценки будет использован в соответствии с целью оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Отчет об оценке не может использоваться для других целей

2. Вся информация об оцениваемом имуществе предоставлена Заказчиком. Оценщик не производил обмер, специального тестирования и обследования оцениваемого объекта, полагаясь на верность информации, предоставленной заказчиком. Учетная, бухгалтерская, коммерческая информация по объекту оценки, принимаются по сведениям Заказчика. Технические характеристики имущества принимаются по сведениям, указанным в предоставленных документах;

3. В процессе оценки, оценщик рассматривал объект оценки, как имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию Тонкинский муниципальный округ Нижегородской области. [11] Оценщик не производил правовую экспертизу объекта, информация о праве на имущество предоставлена Заказчиком. Ответственности в случае не подтверждения права на объект оценки, оценщик не несет.

4. В процессе оценки Оценщик принял допущение, что оцениваемое имущество предназначено для текущего использования – административное здание свободного назначения. На дату оценки, конструктивные элементы объекта находятся в удовлетворительном состоянии, здание требует косметического ремонта, имеет все необходимые коммуникации. Предполагаемое использование соответствует всем требованиям законодательства, разрешено и возможно с точки зрения потребительских и технических характеристик.

5. 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;

6. 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, а копии и распечатки приводятся в приложениях к отчету

**Отчет подготовлен в соответствии со следующими общими ограничениями:**

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

2. Полная характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, соотношение частей стоимости, с частями объекта проводится в соответствии с принятыми общими допущениями.

3. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться. 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;

4. Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующих сделок с объектом оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых документах.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Оценщик не гарантирует, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в настоящем отчете, если Заказчик будет использовать результат оценки для других целей.

6. Итоговая оценка, полученная в отчете, не является единственным верным значением рыночной стоимости оцениваемого имущества. Результат оценки является вероятностной (неопределенной) величиной, и она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Полученный результат является в некотором смысле наилучшим приближением некоторой величины, которую можно считать рыночной стоимостью оцениваемого имущества

7. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. Однако, учитывая предполагаемое использование результата оценки, интервал стоимости, в котором может находиться стоимость оцениваемого имущества, не указывается.

8. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение **шести** месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» [1]

9. В настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта не включает НДС.

**Кроме указанных основных ограничивающих условий и допущений в расчетах могут встречаться и другие допущения, которые явно указываются непосредственно в тексте отчета.**

## **5. Применяемые стандарты.**

Общие стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г; [2]
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г; [3]
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г; [4]
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г; [5]
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г; [6]
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г; [7]

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки

- «Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; [8]

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022[9]

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

Использование названных выше Федеральных стандартов оценки обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности. 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. [1]

## **6. Последовательность определения стоимости объекта оценки, процесс оценки.**

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», предпосылками оценки, определяющими вид стоимости, целью оценки, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).[4]

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

Процесс оценки проведен с соблюдением требований законодательства РФ в области оценочной деятельности.

## 7. Описание объекта оценки.

Объектом оценки является объект недвижимости - нежилое здание общей площадью 172,1 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:280, находящееся на земельном участке площадью 1911 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:229. Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, село Пахутино, ул. Молодежная, д. 21. Объект оценки - кирпичное здание бывшего детского сада № 6 «Ромашка». С лета 2022 года не эксплуатируется. Состояние удовлетворительное. Здание 1985 года постройки. Фотографии приведены в Приложении № 1.

### 7.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Задание на оценку. [11]
2. Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2026-20838596 от 16.02.2026 г [13]
3. Выписка из ЕГРН на Зем. участок № КУВИ-001/2026-20843952 от 16.02.2026 г. [14]
4. Письмо - представление о проведении работ по оценке № 06-10/07 от 16.02.2026 [12]
5. Технический паспорт на здание детского сада инв. № 1542 от 16.05.2006 г. [10]
6. Справка о балансовой стоимости № 06-10/8 от 16.02.2026 г. [30]

### 7.2 Реквизиты юридического лица, правообладателя оцениваемого имущества.

Правообладатель – Тонкинский муниципальный округ Нижегородской области.

Заказчиком оценки является КУМИ администрации Тонкинского муниципального округа Нижегородской области, в лице Председателя КУМИ и ЗР Бересневой Евгении Николаевны, действующей на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов Тонкинского муниципального округа Нижегородской области 24.11.2022 г. № 59. Реквизиты заказчика приведены в п.2 настоящего отчета. Балансовая стоимость объекта оценки в п. 7.3.

### 7.3 Правовые и учетные характеристики объекта.

**Здание.** Вид права: Собственность. Правообладатель - Тонкинский муниципальный округ Нижегородской области. Вид номер и дата государственной регистрации на здание: Собственность № 52:04:0400022:280-52/159/2024-3 от 03.05.2024.

Кадастровый номер объекта 52:04:0400022:280. Кадастровая стоимость – 2 430 927,99 рублей. Инвентарный номер 1542

**Земельный участок.** Вид права: Собственность. Правообладатель - Тонкинский муниципальный район Нижегородской области. Вид номер и дата государственной регистрации на земельный участок: Собственность № 52-52-20/003/2007-85 от 01.06.2007

Кадастровый номер 52:04:0400022:229. Кадастровая стоимость – 581 918,61 рублей

Категория земель – Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования – для дошкольного образования

Балансовая стоимость 86 800 рублей [10-14, 30]

### 7.4 Технические характеристики имущества.

Нежилое здание детского сада построено в 1985 году. Общая площадь – 172,1 квадратных метров, площадь застройки – 257,6 квадратных метров, высота – 3 метра, строительный объем – 767 кубических метров. Число этажей – 1. Группа капитальности - 1

Материал стен – кирпич, фундамент – ж/б, перекрытия – ж/б, кровля – шифер, полы – дощатые, окна – деревянные остекленные, двери – деревянные, отделка - штукатурка, окраска, коммуникации и благоустройства – отопление от собственной котельной, электроэнергия, водопровод, канализация, телефон.

Здание состоит 12 помещений: основная площадь – 3 помещения 75 квадратных метров, служебная площадь – 6 помещений 91 квадратных метров, вспомогательная площадь – 3

помещения 6,1 квадратных метров. Высота потолков – 2,6 метра. Здание находится в удовлетворительном состоянии, с лета 2022 года не эксплуатируется, требуется уборка и проведение косметического ремонта.

Земельный участок из категории земель населенных пунктов, ВРИ – для дошкольного образования, площадь 1911 квадратных метров, рельеф – ровный, форма - правильная прямоугольная. [10-14]

#### 7.5 Местоположение объекта недвижимости.

Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, село Пахутино, ул. Молодежная, д. 21. [11] Карты местоположения объекта недвижимости приведены на рисунках №№ 7.1.; 7.2. 7.3

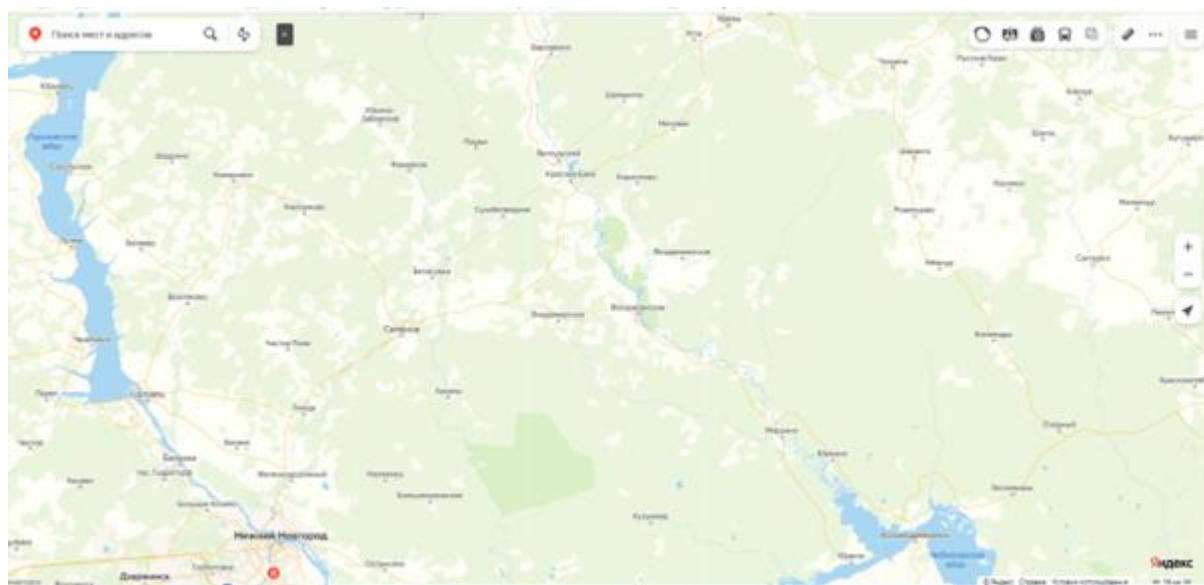


Рисунок № 7.1. Расположение района относительно областного центра.

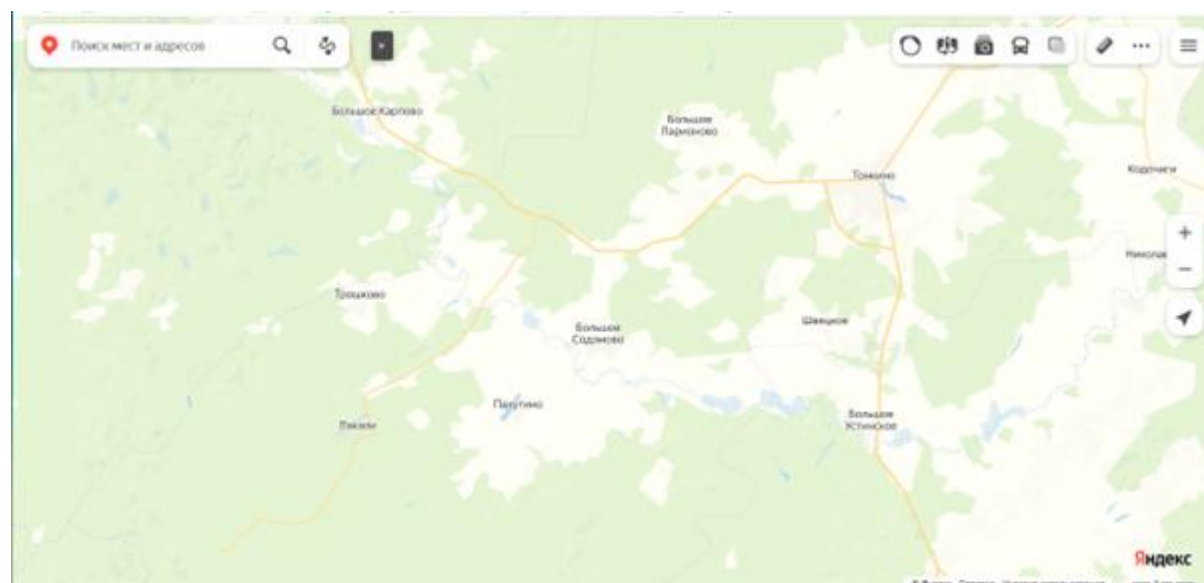


Рисунок № 7.2. Расположение села Пахутино относительно районного центра.

Село Пахутино расположено примерно в 18 км от райцентра р.п. Тонкино по прямой линии, по автомобильной дороге около 28 километров. Село входит в Большесодомовский сельсовет. Численность населения около 280 чел (2010 г).

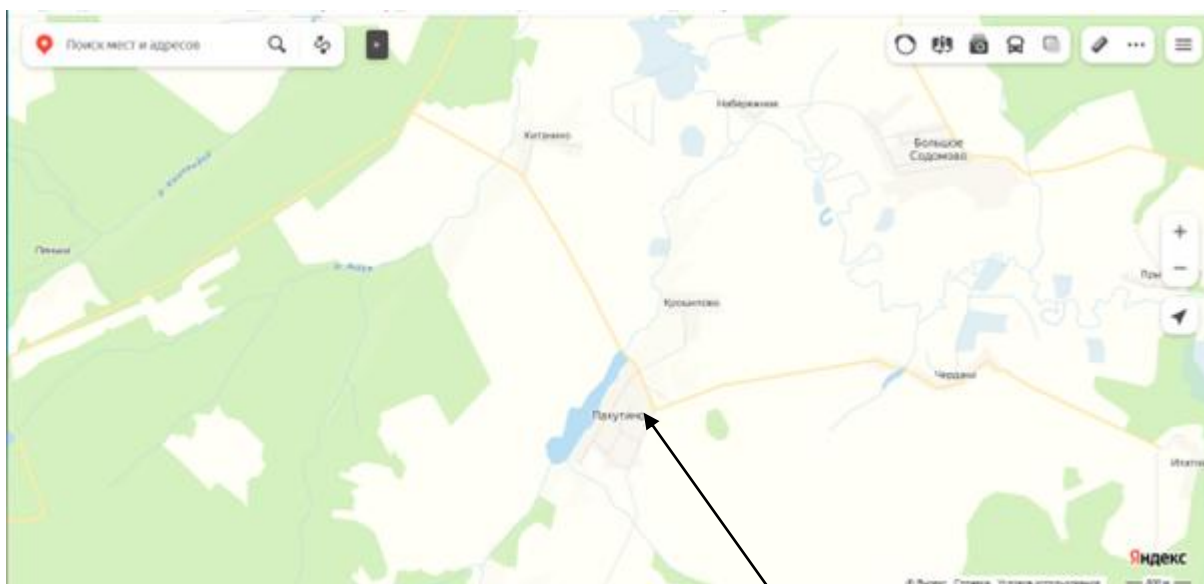


Рисунок № 7.3. Ориентировочное расположение объекта оценки в границах села

## 7.6 Географическая справка

### 7.6.1 Нижегородская область

**Местоположение:** центр Европейской части России, вдоль 57 параллели

**Территория:** 76,5 тыс. кв. км., приблизительно соответствует общей площади стран Бенилюкса.

- 1% - сельскохозяйственные угодья
- 48% - лесные массивы
- 2% - реки и озера
- 9% - прочие

**Областной центр:** Нижний Новгород (1,244 млн. человек). По численности населения шестой город РФ. Расположен в 400 км. к северо-востоку от Москвы, на слиянии рек Ока и Волга

**Население:** 3 141 015 человек (около 2,5% населения России). Высокий уровень урбанизации: 81,27% населения проживает в городах

**Плотность населения:** 40,99 на кв. км.

**Климат:** средняя температура летом +20 С (68F), зимой - 12 С (10F).

**Окружающая среда:** 48% лесные угодья, 9000 рек, 3000 озер и прудов

**Основные отрасли промышленности:** автомобилестроение, машиностроение, перерабатывающая, химическая и нефтехимическая промышленность

**Природные ресурсы:** месторождения строительного и стекольного песка, титаноциркониевого песка, гипса, соли, хвойные и березовые леса, минеральная вода. Ведется разведка запасов нефти на севере области.

**Правительство:** Губернатор, Законодательное Собрание (50 депутатов). Избираются на 5 лет

**Административная структура:** 15 городских, 37 муниципальных округов, 25 городов, 4600 деревень

**Отличительные черты Нижегородской области:**

- политическая стабильность
- высокотехнологичная производственная база



Рисунок № 7.4. Расположение Нижегородской области

- наличие высококвалифицированных кадров
- развитая инфраструктура ВЭД
- доступ к рынкам сбыта Волго-Вятского
- региона (Ассоциация Экономического Взаимодействия «Большая Волга»)
- низкий уровень преступности
- развитая законодательная база
- благоприятный инвестиционный климат [16]

### 7.6.2 Тонкинский округ (район).

Тонкинский район — административно-территориальное образование (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район) в составе Нижегородской области России.

Административный центр — рабочий посёлок Тонкино.

Является одним из северных районов Нижегородской области, расположен в северо-восточной части области, в западной части марийского края.

На севере он граничит с городским округом городом Шахуньей, на северо-западе с Уренским муниципальным округом, на юге — с Воскресенским и Шарангским районами Нижегородской области, на востоке — с Кировской областью.

Площадь района — 1018,48 км<sup>2</sup>.

Население – 7 538 человек (2020 г.)

В Тонкинский район, в рамках административно-территориального устройства области, входят 5 административно-территориальных образований, в том числе 1 рабочий посёлок и 4 сельсовета.

В Тонкинский муниципальный район, в рамках организации местного самоуправления, входят соответственно 5 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 4 сельских поселения.

Первоначально на территории Тонкинского района до 2009 года выделялись 1 рабочий посёлок и 6 сельсоветов. В рамках организации местного самоуправления в 2006—2009 гг. были образованы 1 городское и 6 сельских поселений.

В 2009 году были упразднены 2 сельсовета Малоларионовский сельсовет (включён в Бердниковский сельсовет) и Полянский сельсовет (включён в Пакалевский сельсовет).

В Тонкинском районе 84 населённых пункта.

Промышленность района представлена 5 предприятиями. Наиболее крупные из них:

- Тонкинский государственный лесхоз,
- ООО «Лес»,
- ООО «Тонкино лес»,
- ОАО «Тонкинская сельхозхимия»,
- ОАО «Нижегород Автодор».

Кроме того, работают и развиваются предприятия: Тонкинское райпотребсоюз, ОАО «Тонкинский льнозавод».

По выпуску промышленной продукции:



Рисунок № 7.5. Расположение района на карте области

67 % — занимают предприятия пищевой промышленности.

29 % — занимают предприятия лесной и деревоперерабатывающей промышленности

4 % — прочие предприятия

В настоящее время сельским хозяйством в Тонкинском районе занимаются 16 сельскохозяйственных предприятий — сельскохозяйственные производственные кооперативы (СПК).

Сельское хозяйство района сбалансировано. В нём развито как растениеводство, так и животноводство.

Основные ресурсы района: земельные, минеральные, лесные, водные. Из полезных ископаемых в районе имеются запасы глины, песка и торфа. Глина, торф используются населением, песок добывается для строительства дорог, зданий и сооружений, благоустройства населённых пунктов и районного центра. Торфяные месторождения расположены в 4-х местах около населённых пунктов Парфенова, Малышкова, Котоминского, Норана.

На балансе областного дорожного фонда находится 188 километров дорог района с твердым покрытием. В районном центре расположен автовокзал, обслуживающий рейсы в Урень, Шахунью, Шарангу и населённые пункты района.[17]

### 7.6.3 Вывод:

Из приведенного описания можно сделать вывод, что объект оценки находится в населённом пункте одного из северных лесных районов Нижегородской области, где развита пищевая промышленность и лесная промышленность, имеется автомобильное сообщение, сельское хозяйство сбалансировано, благоприятные инвестиционные условия.

В районе проживает около 7,5 тысяч человек, есть месторождения глины, торфа, песка, развивается торговля, производства, в том числе связанные с сельским хозяйством, лесозаготовкой, строится жильё, неплохо организовано административное управление.

### 7.7 -Определение износа объекта оценки.

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта оценки в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценения) под воздействием различных факторов.[15, 18, 20]

**Накопленный износ** – это сумма физического, функционального и внешнего износов.

**Физический износ** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности, как в результате его естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустрашимым. К *устрашимому* относят, так называемый отложенный ремонт, проведение которого на дату оценки является целесообразным и экономически обоснованным. *Неустрашимый* физический износ – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Для оцениваемого объекта – здания, *общий физический* износ вызван физическим износом конструктивных элементов. Работы по определению износа, проведённые Оценщиком, основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств. Физический износ оценивался путём установления признаков износа, в результате осмотра здания и собеседования с представителем Заказчика. [10, 11].

Неустрашимый физический износ может быть определен из следующих сведений.

1. По данным технического паспорта на здание на 2006 год физический износ составлял 4% от стоимости нового строительства.[10]

2. С другой стороны, здание построено в 1985 году, имеет 1 группу капитальности. Из этого следует, что срок жизни здания составляет 175 лет. Хронологический возраст 37 лет. Таким образом, неустранимый физический износ может быть определен на уровне  $41/175 = 23\%$  от стоимости нового строительства.[31]

Устранимый физический износ, как уже говорилось можно связать с необходимостью проведения ремонта. Из осмотра объекта можно сделать вывод, что здание требует косметического ремонта, возможно замены отделки, замены оконных блоков и дверных проемов, замены кровли. Но в целом рассматриваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, и если требует ремонта, то на усмотрение хозяина, однако качество ремонта простое. Величину устранимого физического износа, определить весьма затруднительно, так как в современных рыночных условиях стоимость ремонта целиком зависит от желания собственника, можно провести ремонт сколь угодно высокой стоимости и сложности.

Однако, при проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки в настоящей работе используются экспертные значения корректировок (в том числе и на состояние объекта оценки), которые придают качественной характеристики «удовлетворительное состояние» или «стандартный ремонт» относительное (корректировочное) цифровое значение.

Таким образом, в определении точной величины устранимого физического износа, в данном случае, нет необходимости. Знание качественной характеристики объекта «удовлетворительное состояние» вполне достаточно для расчетов

**Функциональный износ** может быть вызван несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального износа являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Рассматривая характеристики объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что указанные признаки функционального износа существуют, однако определение величины функционального износа на основании данных, имеющихся у оценщика затруднено. Можно лишь сделать заключение, что величина функционального износа отлична от нуля. Данных для расчёта функционального износа нет, и поэтому расчеты по его определению не проводились. Отказ от точного определения уровня функционального износа связан так же с тем, что в качестве аналогов объекта при расчетах используются объекты, обладающие таким же функциональным износом, как и объект оценки, поэтому в определении его точного значения для расчетов в настоящей работе нет необходимости, оно нигде не используется. Отчет об оценке может не содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов.

**Внешний износ** – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту недвижимости влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определённое использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений и т. п.

В результате рассмотрения местоположения объекта недвижимости и собеседования с заказчиком оценки, оценщиком был сделан вывод, что внешнее окружение объекта оценки не уменьшает его рыночную стоимость.

Таким образом, Совокупный износ рассматриваемого помещения связан с физическим и функциональным износом.

Неустранимый физический износ ориентировочно определен на уровне 23 % от стоимости нового имущества, однако его величина не так существенна для расчетов. Устранимый физический износ характеризуется удовлетворительным состоянием, здание требует косметического ремонта.

## 7.8 Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объект оценки не используется.

## 7.9 Наиболее эффективное использование объекта оценки.

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной.[15] Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование называется анализом наиболее эффективного использования (НЭИ). Определение НЭИ основано на суждении оценщика и его аналитических способностях, т. е. использование, указанное в анализе, является мнением, а не фактом.

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

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

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

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

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

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

В связи с изложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не рассматривается как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

В данном случае ситуация такова, что здание в целом, как единый объект недвижимости, безусловно, превышает стоимость участка земли как свободного, по данным заказчика потенциальный интерес инвестора при покупке объекта, может быть связан только с тем, что на данном земельном участке имеется объект капитального строительства. Кроме того, разрешенное использование земельного участка определяется в кадастровом плане на земельный участок с учетом экологических, социальных, экономических и других факторов и поэтому собственник земельного участка ограничен в возможностях его использования по своему усмотрению. В связи с изложенным, относящийся к зданию участок земли не рассматривается как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями

*Наиболее эффективное использование недвижимости, как улучшенной – это использование её при наличии существующих улучшений. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Критерием наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, является максимизация стоимости при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.*

Здание не эксплуатируется, состояние удовлетворительное, требуется косметический ремонт. В месте расположения здания не требуются магазины, офисы, социальные объекты, производственно-складские объекты.

Единственным востребованным в данной местности использованием здания может быть жилое использование, то есть как индивидуальный жилой дом. Для этого использования вполне подходящая площадь здания и земельного участка, расположение, наличие коммуникаций. Требуется только перевод объекта из нежилого в жилое использование и проведение ремонта.

Учитывая существующее назначение, местоположение и состояние объекта недвижимости, сведения из анализа рынка, можно сделать предположение о наиболее эффективном использовании здания по жилому назначению.

Не делая детального анализа, оценщик делает вывод, что предположительным наиболее эффективным использованием здания - является его использование в качестве индивидуального жилого дома.

Однако, в соответствии с заданием на оценку, «оценка должна быть произведена для текущего использования и состояния здания, альтернативные варианты использования, возможные инвестиции в ремонт или реконструкцию здания не рассматриваются».

Кроме того, согласно заданию на оценку предпосылками стоимости при проведении настоящей оценки являются:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участниками сделки являются неопределенные лица (гипотетические участники);
- дата оценки – 18.02.2026 г.,
- предполагаемым использованием объекта является его текущее использование;
- предполагается добровольная сделка, в типичных условиях.

Согласно федеральному стандарту оценки «Виды стоимости (ФСОП)» при оценке «предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости». [3] В данном случае таких факторов нет

Не делая детального анализа, оценщик делает вывод, что предположительным наиболее эффективным использованием объекта - является его использование в качестве административного здания свободного назначения

**7.10 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость.

## **8. Анализ рынка на дату оценки.**

**8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.**

**8.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации.**

Используются последние опубликованные данные Минэкономразвития.

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

Таблица № 8.1. Показатели деловой активности.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
<b>Сельское хозяйство</b>	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
<b>Строительство</b>	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
<b>Оптовая торговля</b>	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
<b>Суммарный оборот</b>	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	0,5 <sup>1</sup>	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4 <sup>*</sup>	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
<b>Промышленное производство</b>	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	9,0	6,6/ 6,0 <sup>2</sup>	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 <sup>3</sup>	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	96 627 <sup>3</sup>	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 <sup>3</sup>	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

<sup>2</sup> В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

<sup>3</sup> В январе-октябре 2025 г.

\* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению<sup>1</sup> за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

Несмотря на экономический кризис, начавшийся в России в конце 2014 года и эпидемию коронавируса с конца 2019 года, ситуация в стране до конца февраля 2022 года характеризовалась достаточной стабильностью.

Однако небывалые санкции, введенные Западом с конца февраля 2022 весьма сильно влияют на макроэкономическую ситуацию в мире и в России. Россия вступила в новую экономическую реальность. Инфляция, разрыв экономических связей и логистических цепочек, бегущие из страны западные компании.

На дату оценки курс рубля по отношению к доллару и ЕВРО стабилизировался.

В текущей рыночной ситуации, очень трудно делать какие-либо прогнозы относительно влияния макроэкономики на рынок оцениваемого имущества. Пока негативное влияние не так заметно. [22]

Согласно положению ФСО № 7 к требованиям по анализу рынка объекта недвижимости - «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности».[8]

В данном случае, исходя из назначения объекта, принято, что стоимость объекта оценки прямо определяется параметры рынка коммерческой недвижимости в Нижегородской области.

#### 8.1.2 Экономическая характеристика региона.

Нижегородская область расположена в центре европейской части России и входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр г. Нижний Новгород находится на слиянии рек Волги и Оки, в 400 км к северо-востоку от Москвы. Территория области равна 76,6 тыс. км<sup>2</sup>. На северо-западе область граничит с Костромской областью, на

северо-востоке – с Кировской, на востоке – с республиками Марий-Эл и Чувашия, на юге – с Мордовией, на юго-западе – с Рязанской областью, на западе – с Владимирской и Ивановской областями.

В соответствии с Постановлением Правительства № 116 от 4.05.2005г. Нижегородской области «О перечне муниципальных образований» в области образовано 4 городских округа, 48 муниципальных районов, 77 городских и 330 сельских поселений.

Основа экономики региона – обрабатывающая промышленность. В структуре промышленности наибольшую долю занимают производство транспортных средств и оборудования, нефтепродуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий. Основными отраслями являются машиностроение и металлообработка, за ними следуют химическая и нефтеперерабатывающая промышленность, далее лесное хозяйство, деревообрабатывающая и бумажная промышленность. Главным направлением машиностроительной промышленности является транспортное машиностроение: автомобилестроение, судостроение, производство дизельных двигателей, самолетостроение, станкостроение, причем основная роль принадлежит автомобилестроению.

Нижегородская область – крупный сельскохозяйственный регион Нечерноземья. Общая площадь земельных угодий составляет 3604,4 тыс. га. Отрасли специализации сельского хозяйства: в растениеводстве – производство зерна и картофеля, в животноводстве – мясомолочное производство и птицеводство.

Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона динамично развивается. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет более 1,7%

Многие достижения нижегородцев имеют мировую известность. Здесь созданы первый в мире промышленный реактор на «быстрых нейтронах», радиолокационные станции пятого поколения. Область занимает ведущие позиции в проектировании судов на подводных крыльях и экранопланов и т.д.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей промышленности в экономике. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов (по итогам 2020 года занимала 8 место).

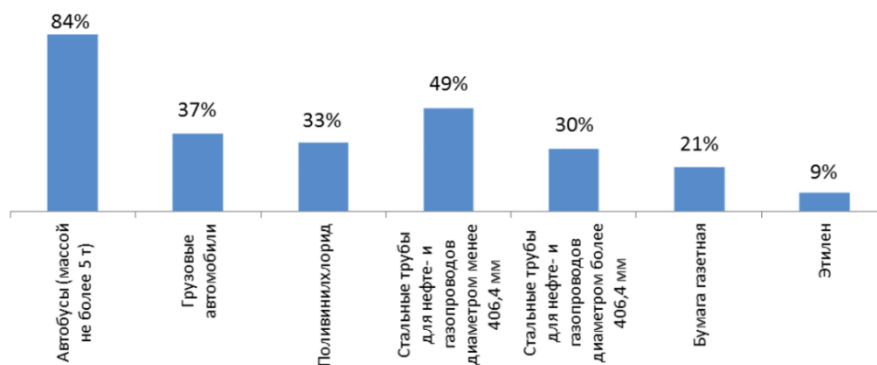


Рисунок № 8.1. Доля Нижегородской области в российском производстве отдельных видов продукции. %

Регион обладает уникальным научно-техническим потенциалом в сочетании с мощной образовательной базой. По оценкам независимых экспертов («РИА-Рейтинг») Нижегородская область занимает 3 место в Российской Федерации по индексу научно-технологического развития (после Москвы и Санкт-Петербурга). Выполнением научных исследований и разработок занимаются 96 организаций Нижегородской области.

По доле в «отгрузке» инновационных товаров Нижегородская область занимает 4 место в России, а в целом по уровню инновационного развития — 5 место (рейтинг НИУ «Высшая школа экономики»).

Область известна признанными в мире научными школами: радиофизики и электроники, в том числе физики твердотельных микроструктур; ядерной, лазерной физики; физики высоких энергий; нелинейной динамики; металлоорганической химии; химии высокочистых веществ; микробиологии; высоких технологий в медицине: кардиологии, травматологии и ортопедии.

Открытая дружелюбная политика органов власти региона, направленная на поддержку бизнеса, выгодное географическое положение и развитая инфраструктура во многом способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Область поддерживает внешнеторговые связи со многими странами мира и активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. В 2020 году более 140 стран ближнего и дальнего зарубежья являлась торговыми партнерами области.

Значительный вклад в экономику области вносит малый и средний бизнес. Численность занятых в этой сфере, по оценке, в 2020 году составляла 28,9% (по данным ФНС России) от общего числа, занятых в экономике области. [16]

### 8.1.3 Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости региона.

В настоящий момент на Нижегородском рынке недвижимости, включая все сектора (жилая, промышленная и коммерческая недвижимость, индивидуальные и дачные дома, земельные участки, новостройки и вторичный рынок) работают около 200 риэлтерских фирм. Их число постоянно растет. Теории маркетинга говорят о том, что новые участники никогда не пойдут в невыгодный или умирающий сегмент рынка, значит, рынок недвижимости можно с достаточной долей уверенности характеризовать как развивающийся и выгодный.

Недвижимость покупается и продается, конечно, что-то пользуется большим спросом, что-то меньшим, но сам факт положительной тенденции развития остаётся. Информация о недвижимости в регионе по своему качеству, уровню аналитики соперничает, пожалуй, с самыми продвинутыми сегментами рынка. Одними из наиболее активных коммерческих участников являются: Центр коммерческой недвижимости, АН «Выбор», АН «Монолит», АН «Терем», АН «Триумф». В сети Интернет функционируют риэлторские информационные сервера <http://domofond.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.gipernn.ru/>. где представлена информация о предложениях недвижимости в разрезе всех сегментов рынка. [19]

Одной из особенностей текущей ситуации является небывалый объем строящихся зданий в областном центре. В настоящий момент можно сказать, что Н.Новгород переживает настоящий строительный бум, особенно в строительстве жилья и административно – торговых зданий. Что касается производственной и складской недвижимости, то их новое строительство ограничено и значительно уступает, например жилым объектам. Видимо, это связано с недостаточным ещё уровнем инвестиций в производственные сферы области.

Конечно, на дату оценки, на рынок коммерческой недвижимости оказывает влияние экономический кризис, возможно дефицит наличности, приостановка инвестиций в строительную отрасль. Многие аналитики констатируют снижения цен на недвижимость. Но пока только рост, локомотивом которого является жильё из-за льготной ипотеки.[19]

### 8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости.

Опираясь на сведения, приведенные в настоящем отчете, относительно исследуемого имущества, можно определить сегмент рынка оцениваемого имущества.

Оцениваемое здание – административное здание свободного назначения. Традиционно, считается, что аналогичные площади, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, относятся к офисной, административной недвижимости.

Проведенный анализ сведений об оцениваемом имуществе, позволяет отнести исследуемые площади к сегменту рынка: низко-классные административные объекты и объекты свободного назначения.

Географический сегмент рынка: населенные пункты северных и северо – восточных районов области, удаленные от областного центра на расстояние более 100 км.

### 8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Анализ проведен <https://giga.chat/> [23]

#### **Объем рынка и сегментация**

Объем рынка: Нижегородская область является одним из ключевых регионов Приволжского федерального округа, обладающим значительным потенциалом развития коммерческого сектора. По состоянию на начало 2025 г. общий объем сделок на рынке коммерческой недвижимости оценивается примерно в 80-100 млрд рублей, включая покупку и аренду объектов всех типов.

Рынок делится на три основных сегмента:

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Производственно-складская недвижимость

На сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости Нижегородской области характеризуется стабильностью и умеренным ростом. По оценкам специалистов, совокупный объем рынка составляет около 8 млн кв. м, включая офисные помещения, торговые площади и складские объекты.

Офисная недвижимость: примерно 2,5 млн кв.м

Торговая недвижимость: порядка 3,5 млн кв.м

Производственно-складская недвижимость: около 2 млн кв.м

Основные игроки рынка сосредоточены преимущественно в Нижнем Новгороде и крупных городах региона, таких как Дзержинск, Арзамас и Балахна.

Перспективные направления развития

Наиболее динамично развивающимися сегментами являются:

Логистика и склады: Нижегородский регион активно развивается как логистический центр благодаря удобному расположению вблизи Москвы и Казани, хорошим транспортным связям и низкой стоимости аренды земли. Новые индустриальные парки, зоны свободного предпринимательства привлекают инвестиции.

Торговый сектор: продолжается развитие торговых центров и сетей супермаркетов. Особенно востребованы современные многофункциональные комплексы формата street retail, расположенные вдоль основных магистралей и рядом с крупными жилыми районами.

Офисы класса В+ и С: большинство объектов офисных площадей относится именно к этому классу. Здесь сохраняется спрос среди малого и среднего бизнеса, поскольку стоимость ниже столичных аналогов, качество услуг приемлемое.

#### **Характеристики каждого сегмента**

*Офисная недвижимость*

Общий объем рынка: около 25% всего объема коммерческих сделок (~20-25 млрд руб.).

Характерные площади помещений:

Малые офисы (до 100 м<sup>2</sup>)

Средние офисы (100-500 м<sup>2</sup>)

Большие офисные пространства (более 500 м<sup>2</sup>)

Средняя стоимость аренды: варьируется от 500 до 3000 руб./м<sup>2</sup>/мес., (15 до 30 тыс. руб./кв.м в год) зависит от класса здания и местоположения.

Стоимость продажи: от 50 тыс. до 150 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

Наиболее активные районы:

Центр города Нижний Новгород (ул. Большая Покровская, ул. Минина, площадь Горького).

Округа Автозаводский район и Московский район Нижнего Новгорода.

Перспективы: ожидается рост спроса на качественные современные офисные помещения, особенно класса В+ и А

*Торговая недвижимость*

Доля рынка: примерно 35-40% общего объема сделок (~30-40 млрд руб.).

Типичные объекты торговли:

Магазины формата street retail (площадью до 100 м<sup>2</sup>)

Торговые центры и крупные магазины площадью от 500 до 10 000 м<sup>2</sup>.

Цены на аренду торговых помещений:

Средняя аренда составляет от 1000 до 5000 руб./м<sup>2</sup>/мес., (30 до 90 тыс. руб./кв.м в год) варьируясь в зависимости от проходимости района и типа торгового центра.

Цена покупки торговой недвижимости: колеблется от 100 тыс. до 500 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

География рынка: основной спрос сосредоточен в центральной части города, районах Верхние Печеры, Сормово, Автозаводском районе.

Перспективы: устойчивый интерес инвесторов сохраняется благодаря росту онлайн-продаж и развитию крупных логистических центров вокруг Нижнего Новгорода.

*Производственно-складская недвижимость*

Доля рынка: порядка 30-35% (около 25-35 млрд руб.).

Основные типы объектов:

Склады класса А и В (современные складские комплексы с высокими потолками, системами климат-контроля и погрузочно-разгрузочной техникой).

Заводские и производственные помещения различного назначения.

Размеры площадей: средняя востребованная площадь составляет от 1000 до 10 000 м<sup>2</sup>.

Ставки аренды: находятся в диапазоне от 200 до 1500 руб./м<sup>2</sup>/мес., (8 до 25 тыс. руб./кв.м в год) зависимо от уровня инфраструктуры и качества склада.

Покупка: цены варьируются от 15 тыс. до 60 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

Активные регионы: Предприятия активно размещаются в промышленной зоне вблизи транспортных магистралей, аэропортов и железнодорожных узлов (например, вдоль трассы Москва-Казань).

Перспективы: растет потребность в современных складских комплексах и производственных площадях вследствие увеличения объемов грузопотоков и строительства новых промышленных зон.

**Характерные размеры помещений**

Для офисов наиболее популярны помещения площадью от 100 до 500 кв.м. Чаще всего арендуют небольшие кабинеты и рабочие пространства открытого типа.

Площадь типичного магазина в торговом центре варьируется от 50 до 300 кв.м, реже встречаются крупные арендаторы с площадями более 1000 кв.м.

Средний размер склада колеблется от 1000 до 5000 кв.м, однако также есть спрос на большие специализированные площадки от 10 тысяч квадратных метров.

**8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки, которые могут влиять на его стоимость и стоимость сопоставимых объектов.

1. Дата оценки. Подбор аналогов необходимо производить до даты оценки.

2. Местоположение объекта: Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки.

3. Целевое использование объекта.

4. Объем передаваемых прав: рассматриваем арендную плату.

5. Площадь объекта: Цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших. Площадь объекта лежит в наиболее востребованном масштабном диапазоне.

6. Физические характеристики: Подбор сопоставимых объектов должен учитывать материал стен объекта оценки, группу капитальности, планировку, конфигурацию помещений, имеющиеся коммуникации.

7. Развитость инфраструктуры.

8. Состояние объекта оценки.

### 8.5 Выводы.

Коммерческая недвижимость Нижегородской области представляет собой динамично развивающийся сегмент рынка, который характеризуется высоким уровнем деловой активности региона и благоприятными условиями для инвестиций.

Наиболее востребованными объектами являются офисные помещения, торговые площади, складские комплексы и производственные здания. Особое внимание уделяется логистическим центрам, расположенным вдоль основных транспортных магистралей, включая трассу Москва-Нижний Новгород.

Наибольшим спросом пользуются объекты класса В+ и В, расположенные в центральной части города Нижнего Новгорода и близлежащих районах. Цены варьируются от местоположения объекта и уровня инфраструктуры района.

Стоимость аренды коммерческих помещений колеблется в зависимости от типа объекта и расположения. Например, средняя стоимость аренды офисных площадей в центре составляет около 800-1200 рублей за квадратный метр в месяц, тогда как цены на торговую недвижимость зависят от проходимости места и составляют примерно 1000-1500 рублей за м<sup>2</sup>.

Нижегородская область привлекает инвесторов благодаря выгодным условиям налогообложения, развитой инфраструктуре и близости к крупным транспортным узлам. Регион активно поддерживает строительство новых бизнес-центров, торговых комплексов и логистических центров, способствуя росту экономики и улучшению инвестиционного климата.

Администрация области реализует программы поддержки бизнеса, направленные на стимулирование развития предпринимательства и привлечение инвестиций в коммерческую недвижимость. Это включает налоговые льготы, субсидии и гранты для предприятий малого и среднего бизнеса.

С учетом текущих экономических условий и географического положения региона, прогнозируется постепенный рост рынка коммерческих площадей. Основными драйверами роста станут следующие факторы:

Продолжающийся интерес инвесторов к организации логистических парков и складских комплексов в регионе.

Активизация регионального потребительского спроса после пандемии COVID-19 способствует развитию ритейла и росту количества новых магазинов и торговых центров.

Переход компаний из других регионов в Нижний Новгород ввиду доступности рабочей силы и низких затрат на ведение бизнеса стимулирует строительство современных бизнес-центров и увеличение предложения качественной офисной недвижимости.

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости Нижегородской области демонстрирует устойчивый рост и потенциал для дальнейшего развития, привлекая как местных, так и зарубежных инвесторов.

В результате проведенного анализа рыночной ситуации можно сказать, что рынок недвижимости в Нижегородской области весьма развит.

Цены на рынке существенно варьируются в зависимости от локации и функционального назначения.

Применение сравнительного подхода для оценки объекта оценки наиболее целесообразно.

## 9. Суждение о качестве информации.

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 [4]

Профессиональное суждение оценщика – информация, представленная в отчете, относительно описания объекта оценки, описания рынка недвижимости, описания внешних по отношению к объекту оценки факторов, признается оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной. Принятые допущения соответствуют цели оценки.

## **10. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.**

### **10.1 Краткий обзор подходов и методов оценки.**

При определении рыночной стоимости имущества используются три подхода к оценке:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению разных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет определить степень весомости каждого подхода и сделать окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки. [6, 15, 18, 20]

### **10.2 Затратный подход.**

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения, выражающийся в том, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При оценке, в отличие от строительного проектирования, срок строительства считается пренебрежительно малым.

В соответствии с оценочной практикой, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. [6, 15, 18, 20]

Считается, что затратный подход, обладает определенной универсальностью, то есть его можно применить всегда, когда объект оценки является продуктом человеческого труда, однако, качество данного подхода и точность результата в некоторых случаях оставляют вопросы.

### **10.3 Сравнительный подход.**

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.

Данный подход, как правило, состоит из следующих этапов:

- 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.

Для данного типа недвижимости единицей сравнения может являться 1 кв. м. площади объектов. [6, 15, 18, 20]

#### 10.4 Доходный подход.

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. Другим положением оценки имущества по его доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за имущество больше, чем затраты на приобретение другого имущества, способного приносить аналогичный доход

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).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). [ 6, 15, 18, 20]

Основные этапы доходного подхода:

1) Выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;

2) Определение денежного потока;

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.

Таким образом, используемый подход подразумевает, что стоимость объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи её в аренду.

В соответствии с принятыми представлениями и законодательством, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы [6, 15, 18, 20]

#### 10.5 Анализ применимости подходов к оценке и выбор методов оценки.

При оценке рыночной стоимости оцениваемой недвижимости, таким образом, возможно применение трех подходов к оценке.

Так как в настоящей работе оцениваются объект капитального строительства – здание и земельный участок, рассмотрим оценку этих двух частей объекта оценки.

**Здание как единый объект недвижимости (здание с земельным участком).**

Говоря о применимости Затратного подхода к оценке здания, по мнению оценщика, следует учесть следующие замечания:

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Из практики оценки известно, что для объектов, построенных в прошлом (не новостройках), у оценщиков, как правило, никогда не бывает возможности заменить объект оценки точной копией объекта оценки и учесть все виды устареваний. То есть применимость Затратного подхода при оценке рыночной стоимости недвижимости всегда является, вообще говоря, сомнительной, к его применению следует относиться с достаточной долей осторожности.

Кроме того, результат Затратного подхода при оценке недвижимости имеет, как правило, малое влияние на окончательный результат, при возможности применения Сравнительного подхода. Это является следствием того, что рыночная стоимость имущества в основном определяется ценами, сложившимися на рынке на аналогичные объекты и совсем неважно, сколько было потрачено на его строительство.

Основываясь на приведенных замечаниях, Оценщик считает, что вероятный результат, полученный при применении Затратного подхода для оценки здания, будет характеризоваться невысокой точностью и как следствие окажет малое влияние на окончательный результат при согласовании стоимостей, полученных разными подходами. Проведение расчетов Затратным подходом будет мало соответствовать достоверности при проведении оценочных работ из – за недостатка технической информации.

Таким образом, применение Затратного подхода для определения рыночной стоимости здания в рамках настоящей работы сомнительно и поэтому оценщик делает вывод о неприменимости методов Затратного подхода для целей настоящей оценки.

Анализируя возможность применения Доходного подхода – сталкиваешься со следующими факторами.

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

В рыночной ситуации на дату оценки, вряд ли возможно подобрать информацию позволяющую осуществить расчеты доходным подходом, для оценки объекта требуются данные об арендных ставках, затратах на эксплуатацию, обслуживание и содержание. Кроме того, требуется информация позволяющая определить коэффициент капитализации.

По информации заказчика сведения о затратах на содержание объекта не могут быть определены. Поэтому рассчитать чистый операционный доход не представляется возможным.

На основании изложенного Оценщик делает вывод о неприменимости Доходного подхода для оценки здания цеха.

Что касается Сравнительного подхода, то его применение наиболее вероятно, исходя из специфики и развитости рынка недвижимости, а именно представленного сегмента рынка аналогичных объектов, предлагаемых к продаже. В открытом информационном доступе, в достаточном количестве представлены аналогичные объекты в удовлетворительном и условно-пригодном физическом состоянии. Элементы сравнения четко определимы, и поэтому Сравнительный подход в отличие от других подходов, приносит рыночный результат.

Таким образом, в рамках настоящей оценки определение стоимости здания проводим с помощью метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

#### **Земельный участок.**

При оценке рыночной стоимости земельных участков, согласно методическим рекомендациям [32], используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Классический затратный подход, как правило, не применяется для оценивания земельных участков. [32]

Для земельных участков, предназначенных для коммерческого использования возможно применение метода сравнения продаж, капитализации земельной ренты, метода предполагаемого использования [32]. При этом для применения двух последних необходим прогноз доходов и расходов от предполагаемого использования. Эти данные можно получить либо из ретроспективного периода использования участка или из анализа рыночных данных.

В настоящей работе эти методы не могут быть использованы, так как таких данных по рынку нет, и они не накоплены в результате использования.

Рассмотрим возможности по определению стоимости земельного участка.

Очевидно, что для определения рыночной стоимости участка, наиболее целесообразно использовать метод сравнения продаж из арсенала Сравнительного подхода. Однако при этом должна быть известна из анализа рынка информация по ценам за аналогичные объекты. Если такой информации нет или она не может быть обработана должным образом, то метод сравнения применить не удастся.

Из анализа рынка земельных участков, известно, что цены предложений по аналогичным землям могут быть определены с достаточной достоверностью. Аналогичные земельные участки продаются муниципалитетами и частниками, информация о таких предложениях присутствует в открытом доступе. То есть применение сравнительного подхода вполне возможно.

Таким образом, для определения рыночной стоимости земельного участка применяем метод Сравнения продаж из арсенала Сравнительного подхода. Методы Затратного и Доходного подходов не применялись.

## **11. Применение сравнительного подхода для оценки земельного участка.**

Наиболее достоверно рыночную стоимость, которая может возникнуть на рынке, отражает Сравнительный подход. Используемая оценщиком информация взята из реальных источников и полностью соответствует рыночной ситуации об условиях продаж объектов-аналогов, их цене, а также общим тенденциям рынка земельных участков.

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.

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)

Проанализировав рынок объекта оценки, можно сделать вывод: на соответствующем сегменте рынок достаточно активен, информация о сделках не доступна, информация о предложениях доступна, рыночная ценовая информация актуальна, на рынке имеются аналоги сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Следовательно значимость сравнительного подхода весьма высокая, сравнительный подход может быть применен.

Данный подход, как правило, состоит из следующих этапов:

- 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.

Согласование проводится с учетом положений 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. [6, 7]

#### 11.1 Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения при оценке объектов недвижимости являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения. [6]

Для данного типа недвижимости единицей сравнения выбрана цена за 1 кв. м. площади земельного участка.

#### 11.2 Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.

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. [6]

Объектом оценки является участок из состава земель населенных пунктов, предназначенный для дошкольного образования. Считаем, что данное использование может с определенной степенью допущения быть равным использованию земельных участков под индивидуальное жилищное строительство с учетом корректировки на назначение.

Поэтому в качестве аналогов оценщик использовал земельные участки, так же из состава земель населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

Критерии отбора аналогов:

- ✓ Реальные предложения по продаже земельных участков, опубликованные на сайте в сети Интернет
- ✓ Земли населенных пунктов, предназначенные для ИЖС,
- ✓ Оптимальная площадь объектов аналогов
- ✓ Расположены в непосредственной близости от оцениваемого участка.

В качестве объектов сравнения были использованы земельные участки, предлагаемые на продажу в Тонкинском округе и ближайших сельских населенных пунктах Нижегородской области. Назначение – ИЖС. Информация об аналогах представлена в таблице № 11.2. Сведения о предложениях приведены в Приложении № 3.

Расчет единиц сравнения приведен в таблице № 11.1.

Таблица № 11.1. Расчет единиц сравнения аналогов.

№ п/п	Объект, тип, сделка	Район, г.о.	S (кв. м)	Цена, руб.	Цена за кв. м. руб.
1	Земельный участок, продажа	Тонкинский	1350	130 000р.	96р.
2	Земельный участок, продажа	Тонкинский	2500	150 000р.	60р.
3	Земельный участок, продажа	Шахунья	5000	200 000р.	40р.
4	Земельный участок, продажа	Воскресенский	1850	120 000р.	65р.

### 11.3 Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 52:04:0400022:229, из категории земель населенных пунктов, площадью 1911 квадратных метров, ВРИ – для дошкольного образования, расположенный по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, село Пахутино, ул. Молодежная, земельный участок 21.

Сведения о характеристиках аналогов приведены в таблице № 11.2. Цены аналогов в данном случае являются ценами предложений.

Таблица № 11.2. Описание аналогов. [28]

№ п/п	Объект, тип, сделка	Район, г.о.	Нас. пункт	Категория	ВРИ	S (кв.м)
1	Земельный участок, продажа	Тонкинский	Тонкино	ЗНП	ЛПХ	1350
2	Земельный участок, продажа	Тонкинский	Кузьминка	ЗНП	ИЖС	2500
3	Земельный участок, продажа	Шахунья	Мураиха	ЗНП	ИЖС	5000
4	Земельный участок, продажа	Воскресенский	Староустье	ЗНП	ИЖС	1850

Таблица № 11.2. Описание аналогов. (продолжение)

№ п/п	Объект, тип, сделка	Цена, руб.	Коммуникации	Дата	Продавец	Телефон
1	Земельный участок, продажа	130 000р.	Электричество	06.02.2026	Ч.Л.	89587017770
2	Земельный участок, продажа	150 000р.	Электричество	31.01.2026	Ч.Л.	89587497707
3	Земельный участок, продажа	200 000р.	Электричество	01.02.2026	Ч.Л.	89584848903
4	Земельный участок, продажа	120 000р.	Электричество	16.02.2026	Александра	89587483697

Анализируя приведенную информацию об объекте оценки и об объектах сравнения можно сделать вывод, что характеристики аналогов близки к характеристикам объекта оценки. Существенным различием является местоположение первого аналога в районном центре. Кроме этого, требуется учесть, что цены аналогов являются ценами предложения.

Согласно ФСО № 7 «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. [8]

#### 11.4 Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами.

Таким образом, в оценочной практике, в соответствии с требованиями ФСО № 7 принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Передаваемые права.
2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов.
3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.
4. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.
5. Вид использования и (или) зонирование. Данный фактор характеризует различия в текущем или предполагаемом использовании объектов.

6. Местоположение. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в разных районах города.

7. Технические и физические характеристики. В данном случае по этому элементу сравнения может рассматриваться капитальность зданий, материал стен, состояние долгоживущих элементов здания, состояние отделки помещений, имеющиеся коммуникации.

8. Экономические характеристики. Различия между аналогами могут зависеть от индивидуальных особенностей объектов.

9. Наличие движимого имущества, влияющего на стоимость объектов, прежде всего связано с коммуникациями, элементами инфраструктуры, необходимыми для эксплуатации недвижимости прежде всего специального назначения. [8].

В каждом конкретном случае и применительно к земельным участкам возможны другие корректировки, например на категорию земель, состояние окружающей среды, условия зонирования, рельеф, наличие сервитутов, поправка на наличие улучшений, доступные коммунальные услуги и т.д. [32, 33]

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения корректировок:

➤ Условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные;

➤ Условия финансирования – во всех случаях рассматривается способ оплаты сделки собственными денежными средствами.

➤ Поправка на доступные коммуникации и транспортную доступность. Все участки имеют одинаковые возможности по обеспечению инженерными и коммунальными коммуникациями. Поправка не требуется.

➤ Поправка на состояние окружающей среды. Оцениваемые участки и аналоги находятся в одних условиях по состоянию окружающей среды.

➤ Поправка на наличие улучшений и рельеф. Считается, что земельные участки аналоги свободны от улучшений, не застроены, расположены на ровной или почти ровной поверхности. Поправка не вносится.

➤ Поправка на вид передаваемого права не вносится, так как по всем участкам – аналогам предлагают к продаже право собственности.

➤ Поправка на наличие сервитутов не вносится, так как все участки аналоги одинаковы с точки зрения этих факторов.

➤ Условия рынка. Все аналоги продаются на дату оценки

➤ Технические характеристики. Технические характеристики участков совпадают.

Анализируя возможные основные и второстепенные элементы сравнения объектов аналогов и рассматриваемого объекта, можно сделать вывод, что характеристики аналогов, цены которых используются для расчетов в настоящей работе в среднем, совпадают с характеристиками оцениваемого имущества. Имеющиеся различия нельзя однозначно определить как факторы, влияющие на стоимость, возможные корректировки по ним лежат в пределах ошибки расчетов и их величины весьма трудно надежно обосновать.

У оценщика имеется возможность к стоимости аналогов применить скидку на торг и корректировку на местоположение для первого аналога.

Корректировки определены по материалам экспертных источников «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://seres-invest.com/> [24] и «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах» Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова, П.Е. Уханов, Д.А. Шегурова, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород [26]

1. *Поправка на уторговывание*, обусловлена использованием в расчётах цен предложения объектов сравнения. Фактически её можно определить как разницу между ценой предложения и ценой сделки.

Скидка на торг определена экспертно, по материалам справочника [32]. Величина скидки на торг для земельных участков составляет в среднем 8,5 %.

Корректировочный коэффициент  $K1 = 0,915$  [24]

2. *Корректировка на местоположение*. Для проведения корректировки на местоположение, как правило, используется метод по парного сравнения продаж полных аналогов, находящихся в разных районах города или в разных городах. Однако, при ограниченности рыночных данных о предложениях и сделках, а также при невозможности точно отождествить аналогичность объектов, выявленных для сравнения, ситуация усложняется и корректно применить метод по парного сравнения не представляется возможным. Для вычисления корректировки на местоположение в настоящей работе оценщиком была применена следующая информация.

Величина корректировки определена по работе «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах» Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова, П.Е. Уханов, Д.А. Шегурова, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород. Журнал «Вопросы оценки» № 4 за 2006 год. [26] Оценщик посчитал возможным опереться на данные указанной статьи, так как в нем рассматриваются относительные коэффициенты, которые слабо меняются со временем, то есть могут быть вполне актуальными для настоящей оценки.

Все районы, в которых расположены аналоги и объект оценки относятся к третьей группе районов, согласно приведенной в работе классификации. Поэтому корректировок по группе районов не проводим.

Объект оценки и аналоги № 2, 3, 4 расположены в сельских населенных пунктах, а аналог № 1 расположен в центре муниципального округа. В таблице № 11.3 приводится отношение цен объектов недвижимости в зависимости от расположения внутри района.

Таблица № 11.3. Зависимость цен от расположения внутри района

Статус местоположения	Средняя цена относительно единицы
Райцентр	1,00
Поселок, село, деревня за пределами райцентра	0,74
Окрестности областного центра	1,21

Село Пахутино относятся к классу «Поселок, село, деревня за пределами райцентра» коэффициент 0,74. Тонкино относится к классу «Райцентр» коэффициент 1,00.

Корректировочный коэффициент для первого аналога  $K2 = 0,74$  [26]

Расчёты скорректированной цены объектов сравнения сведён в таблицу № 11.4.

Таблица № 11.4. Корректировка цен аналогов\*

Показатель или характеристика	Оцениваемый объект	Аналоги			
		1	2	3	4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид операции	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Населенный пункт	Пахутино	Тонкино	Кузьминка	Мураиха	Староустье
Район, г.о.	Тонкинский	Тонкинский	Тонкинский	Шахунья	Воскресенский
Категория	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
ВРИ	Дошкольное воспитание	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Дата предложения	фев.26	фев.26	январь.26	фев.26	фев.26
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1911	1350	2500	5000	1850
Цена, руб.		130 000р.	150 000р.	200 000р.	120 000р.
Цена за кв. м., руб./м <sup>2</sup>		96р.	60р.	40р.	65р.
Скидка на торг		0,915	0,915	0,915	0,915
Корректировка на местоположение		0,74	1,00	1,00	1,00
Цена после относительных корректировок, руб./кв. м.		65р.	55р.	37р.	59р.
Среднее значение, руб./кв. м.	54р.				
Коэффициент вариации	22,87%				
Итоговая стоимость 1 м <sup>2</sup> руб./м <sup>2</sup>	54р.				

\*Расчет произведен с использованием программы Microsoft Excel с округлением до целых.

### 11.5 Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки

Коэффициент вариации полученного ряда составляет 22,87 %, значит, значение стоимости за единицу площади для оцениваемого земельного участка можно принять равным среднему арифметическому значению выборки скорректированных удельных показателей цен объектов сравнения. С учетом проведенных поправок, значение среднего арифметического соответствует 54 рублям за квадратный метр площади.

### 11.6 Стоимость земельного участка, определённая сравнительным подходом.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составит:

$$54 \text{ р.} \times 1911 \text{ м}^2 = 103\,194 \text{ рублей.}$$

или с учетом округления

**103 000 (Сто три тысячи) рублей.**

## 12. Применение сравнительного подхода для оценки единого объекта недвижимости.

Наиболее достоверно рыночную стоимость, которая может возникнуть на рынке, отражает Сравнительный подход. Используемая оценщиком информация взята из реальных источников и полностью соответствует рыночной ситуации об условиях продаж объектов-аналогов, их цене, а также общим тенденциям рынка недвижимости.

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.

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)

Проанализировав рынок объекта оценки, можно сделать вывод: на соответствующем сегменте рынок активен, информация о сделках не доступна, однако информация о предложениях доступна в достаточном количестве, рыночная ценовая информация актуальна, на рынке имеются аналоги сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Следовательно значимость сравнительного подхода весьма высокая, сравнительный подход может быть применен.

Данный подход, как правило, состоит из следующих этапов:

- 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.

Согласование проводится с учетом положений 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. [6, 7]

Таким образом, применим сравнительный подход последовательно для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

#### 12.1 Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения при оценке объектов недвижимости являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения. [6]

Для данного типа недвижимости единицей сравнения выбрана цена за 1 кв. м. площади здания.

#### 12.2 Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.

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. [6]

В качестве объектов сравнения были использованы здания сопоставимой площади, проданные на торгах на дату оценки в Нижегородской области. Критерий выбора аналогов – максимальная близость к оцениваемому объекту по назначению, состоянию и размерам.

Все подобранные объекты – здания сравнимой площади, находятся в кирпичных капитальных зданиях, все имеют основные коммуникации и благоустройства или возможность их подключения. Сведения о продажах аналогов опубликованы на сайте <https://torgi.gov.ru> [27] и приведены в Приложении 3 к отчету и в таблице № 12.2.

Расчет единиц сравнения приведен в таблице № 12.1.

Таблица № 12.1. Расчет единиц сравнения аналогов.

№ п/п	Объект, тип, сделка	Район, г.о.	S (кв.м)	S зу (кв.м.)	Цена, руб.	Цена за кв.м. руб.
1	Здание, продажа	Сергачский	375,4	585	282 000р.	751р.
2	Здание, продажа	Сергачский	208,9	359	175 000р.	838р.
3	Здание, продажа	Сергачский	131,5	245	70 000р.	532р.
4	Здание, продажа	Д.Константиновский	300,2	806	500 000р.	1 666р.
5	Здание, продажа	Вачский	417,2	618	405 000р.	971р.
6	Здание, продажа	Б-Мурашкинский	184,3	200	87 500р.	475р.

### 12.3 Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки

Объектом оценки является объект недвижимости - нежилое здание, общей площадью 172,1 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:280, находящееся на земельном участке площадью 1911 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:229. Имущество расположено по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, село Пахутино, ул. Молодежная, д. 21

Сведения о характеристиках аналогов приведены в таблице № 12.2. Цены аналогов в данном случае являются ценами сделок.

Таблица 12.2. Описание аналогов.

№ п/п	Объект, тип, сделка	Район, г.о.	Нас. пункт	Целевое назначение	S (кв.м)
1	Здание, продажа	Сергачский	Луговое	ЗСН	375,4
2	Здание, продажа	Сергачский	Луговое	ЗСН	208,9
3	Здание, продажа	Сергачский	Сосновка	ЗСН	131,5
4	Здание, продажа	Д.Константиновский	Татарское	ЗСН	300,2
5	Здание, продажа	Вачский	Новоселки	ЗСН	417,2
6	Здание, продажа	Б-Мурашкинский	Холязино	ЗСН	184,3

Таблица 11.2. Описание аналогов (продолжение)

№ п/п	Объект, тип, сделка	S зу (кв.м.)	Цена	Состояние отделки	Состояние здания	Этажность	Материал стен
1	Здание, продажа	585	282 000р.	Требуется замены	Удовл.	1	кирпич
2	Здание, продажа	359	175 000р.	Требуется замены	Удовл.	1	кирпич
3	Здание, продажа	245	70 000р.	Требуется замены	Неуд.	1	кирпич
4	Здание, продажа	806	500 000р.	Требуется замены	Удовл.	1	кирпич
5	Здание, продажа	618	405 000р.	Требуется замены	Неуд.	1	кирпич
6	Здание, продажа	200	87 500р.	Требуется замены	Удовл.	1	кирпич

Таблица 11.2. Описание аналогов (продолжение)

№ п/п	Объект, тип, сделка	НДС	Дата	Продавец	Источник
1	Здание, продажа	+	22.04.2025	Администрация Сергачского муниципального округа	<a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>
2	Здание, продажа	+	03.09.2025	Администрация Сергачского муниципального округа	<a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>
3	Здание, продажа	+	17.09.2024	Администрация Сергачского муниципального округа	<a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>
4	Здание, продажа	+	15.07.2024	Администрация Дальнеконстантиновского муниципального округа	<a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>
5	Здание, продажа	+	05.11.2025	Администрация Вачского муниципального округа	<a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>
6	Здание, продажа	+	11.04.2025	Администрация Большемурашкинского муниципального округа	<a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a>

Анализируя приведенную информацию об объекте оценки и об объектах сравнения можно сделать вывод, что характеристики аналогов близки к характеристикам объекта оценки. Существенными различиями являются обеспеченность земельным участком, физическое состояние объектов, размер, дата торгов, наличие в цене, составляющей НДС.

Согласно ФСО № 7 «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. [8]

#### 12.4 Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами.

В оценочной практике, в соответствии с требованиями ФСО № 7 принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Передаваемые права.
2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов.
3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.
4. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.
5. Вид использования и (или) зонирование. Данный фактор характеризует различия в текущем или предполагаемом использовании объектов.
6. Местоположение. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в разных районах города.
7. Технические и физические характеристики. В данном случае по этому элементу сравнения может рассматриваться капитальность зданий, материал стен, состояние долгоживущих элементов здания, состояние отделки помещений, имеющиеся коммуникации.
8. Экономические характеристики. Различия между аналогами могут зависеть от индивидуальных особенностей объектов.
9. Наличие движимого имущества, влияющего на стоимость объектов, прежде всего связано с коммуникациями, элементами инфраструктуры, необходимыми для эксплуатации недвижимости прежде всего специального назначения. [8].

Кроме указанных основных элементов сравнения возможны и другие элементы сравнения, например, на этаж расположения объектов, местоположение относительно «Красной линии», наличие отдельного входа, охраны и т.д.

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

- на передаваемые права, поскольку сравнение производится при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам – прав собственности;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта рыночные;
- условия финансирования – во всех случаях рассматривается безналичный способ оплаты сделки собственными средствами.
- технические характеристики – все объекты капитальные, отдельно стоящие кирпичные здания, с почти одинаковыми возможностями по обеспечению коммуникациями.
- местоположение, все объекты находятся в сельских населенных пунктах в северо-восточных районах области, почти в одинаковых инвестиционных условиях.
- вид использования и (или) зонирование все объекты аналоги и объект оценки, здания свободного назначения производственно-складской направленности с аналогичными возможностями по оснащению и эксплуатации.
- экономические характеристики, наличие движимого имущества - по этим факторам все объекты одинаковы.

Анализируя возможные основные и второстепенные элементы сравнения объектов аналогов и рассматриваемого объекта недвижимости, можно сделать вывод, что характеристики аналогов, цены которых используются для расчетов в настоящей работе, близки к характеристикам объекта оценки, основные элементы сравнения совпадают, назначение, размеры, коммуникации и т.д. Имеющиеся различия нельзя однозначно

определить как факторы, влияющие на стоимость, возможные корректировки по ним лежат в пределах ошибки расчетов и их величины весьма трудно надежно обосновать.

У оценщика имеется возможность к стоимости аналогов применить корректировки на дату торгов, масштаб, физическое состояние, оснащенность земельным участком, наличие в цене НДС.

Корректировки определены по материалам экспертных источников, среди которых «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/manual>[24], «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах» Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова, П.Е. Уханов, Д.А. Шегурова, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород [26] и другие источники.

1. *Корректировка на размер земельного участка.* Очевидно, стоимость аналогичных объектов зависит от величины земельного участка. Земельный участок под зданием (площадь застройки) входит в стоимость недвижимости опосредовано при расчете квадратного метра полезных площадей, а величина прилегающего земельного участка у объектов может отличаться. Так как при проведении оценки мы не знаем площади застройки объектов, то для проведения расчетов, необходимо скорректировать стоимость аналогов в зависимости от площади земельных участков.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1.1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:  $S' = S_{зУ}/S_{зд}$

Величина  $S'$  отражает обеспеченность здания земельным участком.

1.2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:  $\Delta S'i = S'o - S'ai$

где:  $S'o$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для  $i$ -того аналога, кв.м./кв.м.;

1.3. Величина корректировки определялась по формуле:  $K = \Delta S'i * C_{зУ}$

где:  $C_{зУ}$  - стоимость 1 кв. м земельного участка. Учитывая выводы, сделанные выше относительно примерно одинаковых инвестиционных условий в местах расположения объекта оценки и аналогов, корректировка на размер земельного участка выполнена по стоимости земли, определенной разделе 11, то есть 54 рубля за квадратный метр.

2. *Корректировка на физическое состояние.* По данному параметру все объекты это здания требующего той или иной степени ремонта. Проанализировав данные и информацию по объявлениям, оценщик пришел к выводу, что корректировка состояния здания требуется для третьего и пятого аналогов. Первый, второй, четвертый и шестой аналоги находятся в состоянии примерно равном состоянию объекта оценки. Считаем, что данные объекты, как и объект оценки находятся в удовлетворительном состоянии, требуют косметического ремонта.

Согласно экспертным данным, приведенным в справочнике «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/manual>[24] отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта в неудовлетворительном состоянии составляет 1,13.

Таким образом, корректировочный коэффициент для третьего и пятого аналогов составит  $K_2 = 1,13$ . [24]

3. *Корректировка на масштаб.* Из анализа рынка известно, что объекты большей площади в удельном отношении (за 1 кв.м.) стоят дешевле меньших. В соответствии с данными, приведенными в справочнике «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор

Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/manual>, корректировка вычисляется по формуле:

$$K=(S_{00}/S_{0a})^n$$

Где –  $S_{00}$  площадь объекта оценки.

$S_{0a}$  – площадь объекта аналога.

$n$  - коэффициент торможения.

Согласно данным, приведенным в справочнике коэффициент торможения для бытовых объектов, составляет:  $n = -0,11$ . Корректировка на масштаб рассчитана до двух знаков после запятой. [24]

4. *Корректировка на дату торгов.* Аналоги проданы на торгах в 2024 – 2025 годах, Учитывая, всё ещё высокий уровень инфляции, можно проиндексировать цены продажи на дату оценки с помощью индексов, определенных по материалам, изложенным в справочнике «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/manual>. Согласно приведенным данным, можно вычислить корректировку на время продажи по сравнению с датой оценки по коэффициентам характеризующим каждый месяц 2024 и 2025 годов. Коэффициенты приведены в Приложении к настоящему отчету.

5. *Поправка на наличие в цене НДС.* Аналоги имеют в составе цены НДС. Согласно заданию на оценку, рыночная стоимость не должна содержать НДС. Поправка на наличие в цене НДС, составит  $K_5=1/1,22= 0,819672$ .

Расчёт скорректированной цены объектов сравнения сведён в таблицу 11.4.

Таблица № 11.4. Корректировка цен аналогов. \*

Показатель или характеристика	Оцениваемый объект	Аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Объект	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Вид операции	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Населенный пункт	Пахутино	Луговое	Луговое	Сосновка	Татарское	Новоселки	Холязино
Район, г.о.	Тонкинский	Сергачский	Сергачский	Сергачский	Д-Константиновский	Вачский	Б-Мурашкинский
Целевое назначение	ЗСН	ЗСН	ЗСН	ЗСН	ЗСН	ЗСН	ЗСН
Дата торгов	фев.26	апр.25	сен.25	сен.24	июл.24	ноя.25	апр.25
Площадь здания, м <sup>2</sup>	172,1	375,4	208,9	131,5	300,2	417,2	184,3
Площадь земельного участка	1911	585	359	245	806	618	200
Цена, руб.		282 000р.	175 000р.	70 000р.	500 000р.	405 000р.	87 500р.
Состояние здания	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Неудовл.	Удовл.	Неудовл.	Удовл.
Состояние внутренней отделки	Требуется замены	Требуется замены	Требуется замены	Требуется замены	Требуется замены	Требуется замены	Требуется замены
Цена за кв.м., руб./м <sup>2</sup>		751р.	838р.	532р.	1 666р.	971р.	475р.
Обеспеченность земельным участком	11,10	1,56	1,72	1,86	2,68	1,48	1,09
Отклонение в обеспеченности ЗУ		9,55	9,39	9,24	8,42	9,62	10,02
Корректировка на обеспеченность ЗУ из расчета 54 рублей за 1 кв.м.		515р.	507р.	499р.	455р.	520р.	541р.
Цена после корректировки на обеспеченность ЗУ, руб./м <sup>2</sup>		1 267р.	1 345р.	1 031р.	2 120р.	1 490р.	1 016р.
Корректировка на состояние здания		1	1	1,13	1	1,13	1
Корректировка на масштаб		1,09	1,02	0,97	1,06	1,10	1,01
Корректировка на дату торгов		1,08	1,05	1,16	1,14	1,02	1,08
Корректировка на наличие в цене НДС		0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Цена после относительных корректировок, руб./кв.м.		1 225р.	1 178р.	1 071р.	2 115р.	1 558р.	908р.
Среднее значение, руб./кв.м.	1 343р.						
Коэффициент вариации	32,40%						
Итоговая стоимость 1 м <sup>2</sup> руб./м <sup>2</sup>	1 343р.						

\*Расчет произведен с использованием программы Microsoft Excel с округлением до целых.

### 12.5 Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки

Коэффициент вариации полученного ряда составляет 32,40 %, значит, значение стоимости за единицу площади можно принять равным среднему арифметическому значению выборки скорректированных удельных показателей цен объектов сравнения. С учетом проведённых поправок, значение среднего арифметического соответствует **1 343** рубля за квадратный метр площади здания.

### 12.6 Величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, определённая сравнительным подходом.

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, общей площадью 172,1 квадратных метров рассчитанная сравнительным подходом, составит

$$172,1 \text{ кв. м.} * 1\,343 \text{ руб.} = 231\,130 \text{ рублей}$$

или с учетом округления

**231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей, без учета НДС.**

А стоимость объекта капитального строительства здания (без земельного участка) равна

$$231\,000 - 103\,000 = 128\,000$$

**128 000 (Сто двадцать восемь тысяч) рублей, без учета НДС**

## 13. Согласование результатов рыночной стоимости, полученных разными подходами.

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. [6]

Для определения рыночной стоимости объекта оценщиком был применен метод сравнения в рамках сравнительного подхода. Согласование результатов не требуется.

**14. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки.**

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа с применением принятых методик оценки, оценщик делает следующее заключение: с учётом целей проводимой оценки, по состоянию на **18 февраля 2026 года** рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 172,1 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:280, находящегося на земельном участке площадью 1911 квадратных метров с кадастровым № 52:04:0400022:229, расположенного по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, село Пахутино, ул. Молодежная, д. 21, с учетом округления составляет:

**231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей, без учета НДС.**

в том числе

Стоимость земельного участка площадью 1 911 квадратных метров, предназначенного для обслуживания здания составляет:

**103 000 (Сто три тысячи) рублей.**

Стоимость ОКС здания площадью 172,1 квадратных метров, составляет:

**128 000 (Сто двадцать восемь тысяч) рублей без учета НДС**

Оценщик

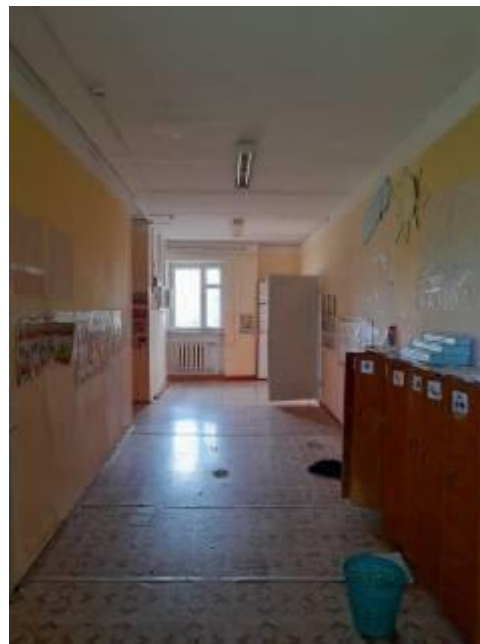
 /Михеев В.В./

## 15. Источники информации в отчете.

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022 утверждены решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г., протокол № 28-С
10. Технический паспорт на здание детского сада инв. № 1542 от 16.05.2006 г.
11. Задание на оценку. Информация, полученная из собеседования с Заказчиком
12. Письмо - представление о проведении работ по оценке № 06-10/07 от 16.02.2026
13. Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2026-20838596 от 16.02.2026 г
14. Выписка из ЕГРН на Зем. участок № КУВИ-001/2026-20843952 от 16.02.2026 г
15. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Джек Фридман, Николас Ордуэй, Москва, Дело 1997 г.
16. Информация на сайте: <http://government-nnov.ru/>
17. Информация с сайта: <http://www.tonkino.ru/>
18. «Оценка недвижимости», учебник, под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2002 год;
19. Исследования рынка, проведенные оценщиком
20. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса), учебник, под редакцией Кошкина В.И. Москва, «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
21. «Анализа состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» Вольнова В.А. Имущественные отношения в Российской Федерации, № 12, 2012 г
22. Информация на сайте: <http://economy.gov.ru/>;
23. Анализ рынка коммерческой недвижимости в Нижегородской области Информация получена с использованием искусственного интеллекта с сайта: <https://giga.chat/>
24. «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» <https://cepes-invest.com/>
25. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2021 г
26. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах» Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова, П.Е. Уханов, Д.А. Шегурова, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород. Журнал «Вопросы оценки» № 4 за 2006 год
27. Информация с сайта: <https://torgi.gov.ru/>
28. Информация с сайта: <http://www.avito.ru/>
29. <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>
30. Справка о балансовой стоимости № 06-10/8 от 16.02.2026 г.
31. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой «Правила оценки физического износа зданий».
32. Распоряжение от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
33. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 1, 2. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2022 г

## 16. Приложение № 1. Фотоиллюстрации объекта оценки.





**17. Приложение № 2 Документы, предоставленные заказчиком.**

**Комитет по управлению  
муниципальным имуществом и  
земельными ресурсами администрации  
Тонкинского муниципального округа  
Нижегородской области  
ул. Ленина, 1, р.п. Тонкино, 606970  
Тел., факс 8 (83153) 4-84-80  
e-mail [kymi-tonkino@mail.ru](mailto:kymi-tonkino@mail.ru)**

от 16.02.2026 № 06-10/7  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Прошу провести оценку рыночной стоимости нежилого здания (кад. №52:04:0400022:280) и земельного участка (кад. № 52:04:0400022:229), расположенных по адресу: Нижегородская область, Тонкинский район, с. Пахутино, ул. Молодежная, д. 21.

Цель оценки: для организации аукциона по продаже муниципального имущества.

Председатель КУМИ и ЗР

Е.Н. Береснева

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области**  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2026, поступившего на рассмотрение 16.02.2026, 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: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20843952	
Кадастровый номер:	52:04:0400022:229
Номер кадастрового квартала:	52:04:0400022
Дата присвоения кадастрового номера:	02.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 52:04:0400022:224
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл, Тонкинский муниципальный район, сельское поселение Большесодомовский сельсовет, с Пахутино, ул Молодежная, земельный участок 21
Площадь, м2:	1911
Кадастровая стоимость, руб:	581918.61
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:04:0400022:280
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для дошкольного образования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Смирнов Юрий Александрович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2


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

Сведения о зарегистрированных правах

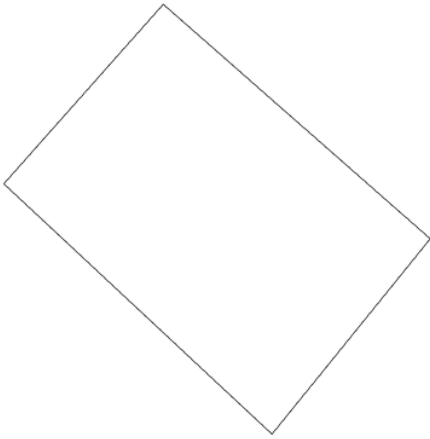
Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2						
Всего разделов: 3							
Всего листов выписки: 4							
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20843952							
Кадастровый номер:	52:04:0400022:229						
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>ТОНКИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ТОНКИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	1.1	ТОНКИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ					
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют					
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Собственность 52-52-20/003/2007-85 01.06.2007 00:00:00</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-20/003/2007-85 01.06.2007 00:00:00			
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-20/003/2007-85 01.06.2007 00:00:00					
3	<table border="1"> <tr> <td>Документы-основания</td> <td>3.1</td> <td>ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, № 223, выдан 09.01.2007, КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ТОНКИНСКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ", № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001</td> </tr> </table>	Документы-основания	3.1	ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, № 223, выдан 09.01.2007, КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ТОНКИНСКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ", № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001			
Документы-основания	3.1	ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, № 223, выдан 09.01.2007, КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ТОНКИНСКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ", № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001					
4	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>4.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют			
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют					
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано						


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20843952		
Кадастровый номер:		52:04:0400022:229
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</small></p>
_____	_____
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20843952		
Кадастровый номер:		52:04:0400022:229
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:700	Условные обозначения:	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</small></p>
_____	_____
полное наименование должности	инициалы, фамилия

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области**  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2026, поступившего на рассмотрение 16.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20838596	
Кадастровый номер:	52:04:0400022:280
Номер кадастрового квартала:	52:04:0400022
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1542; Кадастровый номер 52:04:0400022:0:13; Условный номер 52-52-20/002/2007-006
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, Тонкинский муниципальный район, Сельское поселение Большесодомовский сельсовет, с Пахутино, ул Молодежная, д 21
Площадь, м2:	172.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	МДОУ Детский сад №6 "Ромашка"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1985
Кадастровая стоимость, руб:	2430927.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:04:0400022:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005512191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2


Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20838596	
Кадастровый номер:	52:04:0400022:280
Получатель выписки:	Смирнов Юрий Александрович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУТА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005512191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20838596			
Кадастровый номер:		52:04:0400022:280	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тонкинский муниципальный округ Нижегородской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:04:0400022:280-52/159/2024-3 03.05.2024 15:40:24
3	Документы-основания	3.1	Решение О правопреемстве органов местного самоуправления Тонкинского муниципального округа Нижегородской области, № 18, выдан 22.09.2022, Совет депутатов Тонкинского муниципального округа Нижегородской области  ЗАКОН О ПРЕОБРАЗОВАНИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, № 25-3, выдан 12.04.2022  ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ТОНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, № 223, выдан 09.01.2007, КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ТОНКИНСКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

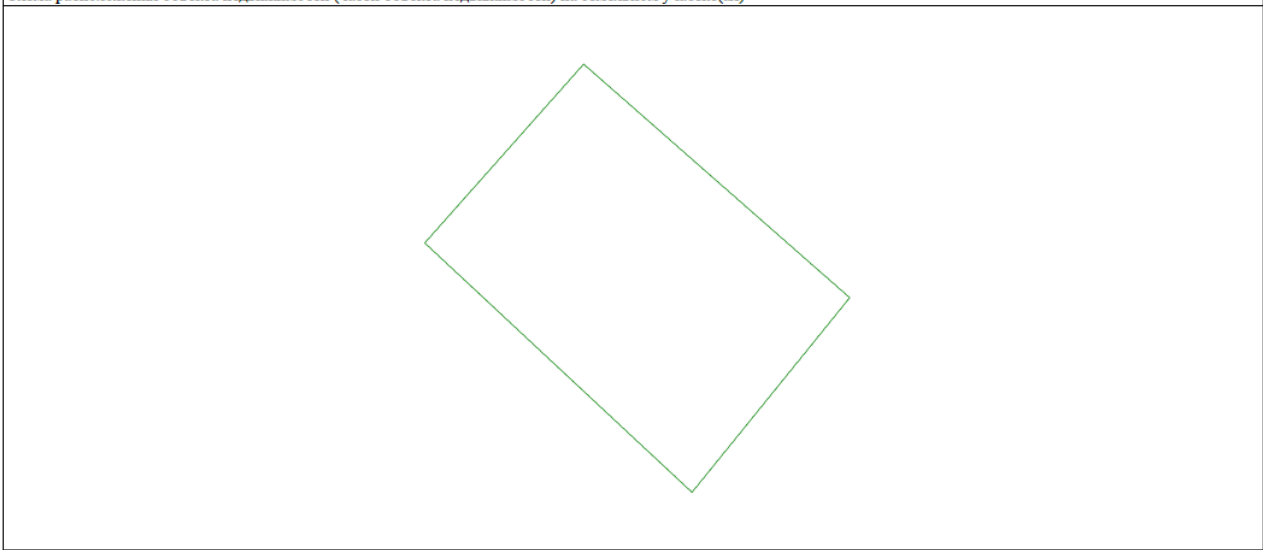
Лист 4


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20838596			
Кадастровый номер:		52:04:0400022:280	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.02.2026г. № КУВИ-001/2026-20838596			
Кадастровый номер:		52:04:040022:280	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сертификат: 8389714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Министерство имущественных отношений Нижегородской области  
ГП НО "Нижтехинвентаризация"  
Тонкинский районный филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание : **МДОУ детский сад № 6 "Ромашка"**  
(назначение нежилого здания)

Район **Тонкинский район**

Село **Пахутино**

Улица **Молодёжная**

Дом **№ 21**

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный **№ 1542**

прошнуровано,  
скреплено печатью  
**8 (восемь)** листов

Директор Тонкинского филиала  
ГП НО "Нижтехинвентаризация"



Составлен по состоянию на **" 16 " мая 2006 г.**

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

## I РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятий или организаций	Документы, устанавливающие право собствен., с указанием кем, когда и за каким номером выданы	долевое участие при общ. собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

## II ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - КВ.М.

Площадь участка		Другим данным			
по документам	фактически : застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
	149.9 м2				

## III БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ (КВ.М.)

водо-пров.	кана-лиза-ция	Отопление			Центральный водоснаб.	Ванны			Газоснаб.		Элек-тро-снабж.	Лифты					
		от ТЭЦ Мин-энерго	от групповых котельных	встроен котельн		с центр. водоснаб.	с газ. колон	с дров. колон.	центр.	жид. азот		пас.	груз.				
172.1	172.1			172.1		172.1					172.1						

## IV ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение *нежилое здание*Использование *Детское дошкольное учреждение*

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

## V ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ И ПРИСТРОЕК)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
А	Основное строение	7.08x9.48+(16.33-4.68)x13.20+1.55x0.25 4.67x7.33 1.50x1.40	255.5 2.1	3.0	767
<b>ИТОГО</b>			<b>257.6</b>		<b>767</b>

## VI ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Литера **А** Год постройки **1985**год Число этажей **1**Группа капитальности **1** Вид внутренней отделки

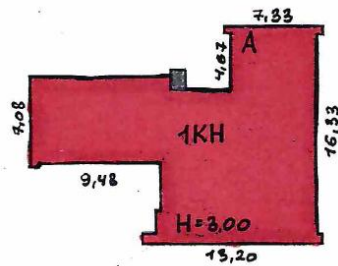
сборник УПВС № 8 таблица 14

№№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес элемента	Поправка к удельному весу	Удельный вес элемента с поправкой	% износ элем	% износа к строению
1	Фундамент	Ж/бетонный сборный	хорошее	10	1	10	10%	1.0
2	Стены	Кирпичные 0.64 мм	хорошее	18	1	18	10%	1.8
3	Перегородки	Кирпичные 0.15-0.32мм	хорошее	5	1	5	10%	0.5
4	Перекрытия	плиты Ж/бетонные	хорошее	12	1	12	10%	1.2
5	Кровля	шифер по деревян. обрешетке	хорошее	6	1	6	0%	0.0
6	Лестницы, входы	бетонные	хорошее	4	1	4	0%	0.0
7	Проемы окна двери, ворота	двойные дерев. расп	хорошее	10	1	10	0%	0.0
8	Полы	деревянные бетонные	хорошее хорошее	12	1	12	0%	0.0
9	Отделочные работы	обои, масл. извест окрас	хорошее	8	1	8	0%	0.0
10	Сан-технические работы	от групп. кот да	хорошее	4.74	1	4.74	0%	0.0
	центр. отопление	да		2.06	1	2.06	0%	0.0
	водопровод							
	вентиляция							
	горячее водоснабжение	да		3.50	1	3.5	0%	0.0
	канализация							
11	Электричество,							
	электроосвещение	да		2.7	1	2.7	0%	0.0
	радио			0.5	0	0.0		
	телефон	да		0.3	1	0.3	0%	0.0
12	Прочие работы			1.2	1	1.2	5%	0.1
	Итого			100		99.5		4.6

% износа ,приведенный к 100 -  $4.6 \times 100 / 99.5 = 4\%$



План застройки земельного участка  
по адресу с. Пашутино  
ул. Молодёжная ; д.21



Составил: Климина М.Е. *Климина*  
Директор: Перевозчикова И.Р. *Перевозчикова*  
План составлен на 16.05.06.г.

М.штаб. 1:500

## Площади основных и отдельных частей строений и пристроек

Объект: Здание детского сада

Адрес: Тонкинский район, село Пахутино, улица Молодёжная, дом № 21

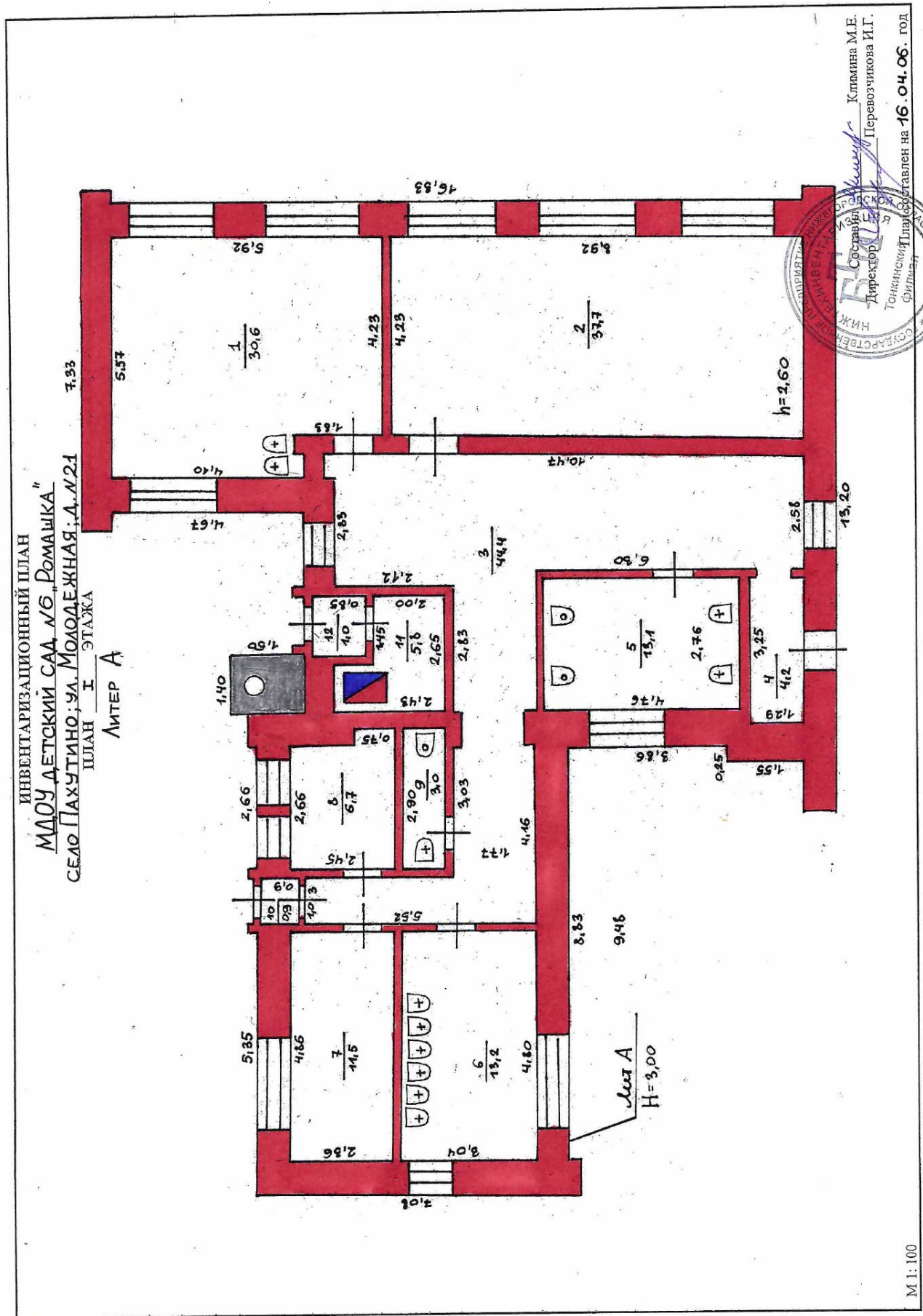
№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь ( кв.м.)	Высота ( м.)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Основное строение	$7.08 \times 9.48 + (16.33 - 4.68) \times 13.20 + 1.55 \times 0.25 + 4.67 \times 7.33$	255.5	3.00	767
	труба	1.50x1.40	2.1		
		Всего	257.6		

### Экспликация

К поэтажному плану: МДОУ детский сад № 6 " Ромашка "

По адресу: Тонкинский район, село Пахутино, улица Молодежная, дом № 21

Дата записи	Лит. по пл.	Эт.	№ по пл.	Назначение частей помещения	Площадь по внутр.обмеру, в кв. м.				Высота по внутр.обм.
					Общая полезная	в том числе			
						основн.	служебная	вспомог	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
17.06.06	А	1	1	Игровая комната	30.6	30.6			2.6
			2	Спальня	37.7	37.7			
			3	Коридор	44.4		44.4		
			4	Тамбур	4.2			4.2	
			5	Санузел	13.1		13.1		
			6	Кухня	13.2		13.2		
			7	Прачечная	11.5		11.5		
			8	Кабинет директора	6.7	6.7			
			9	Санузел	3.0		3.0		
			10	Тамбур	0.9			0.9	
			11	Кочегарка	5.8		5.8		
			12	Тамбур	1.0			1.0	
				<b>Итого</b>	<b>172.1</b>	<b>75.0</b>	<b>91.0</b>	<b>6.1</b>	



# 18. Приложение № 3 Объявления об аналогах.

## Аналоги здания с земельными участками

### Аналог № 1

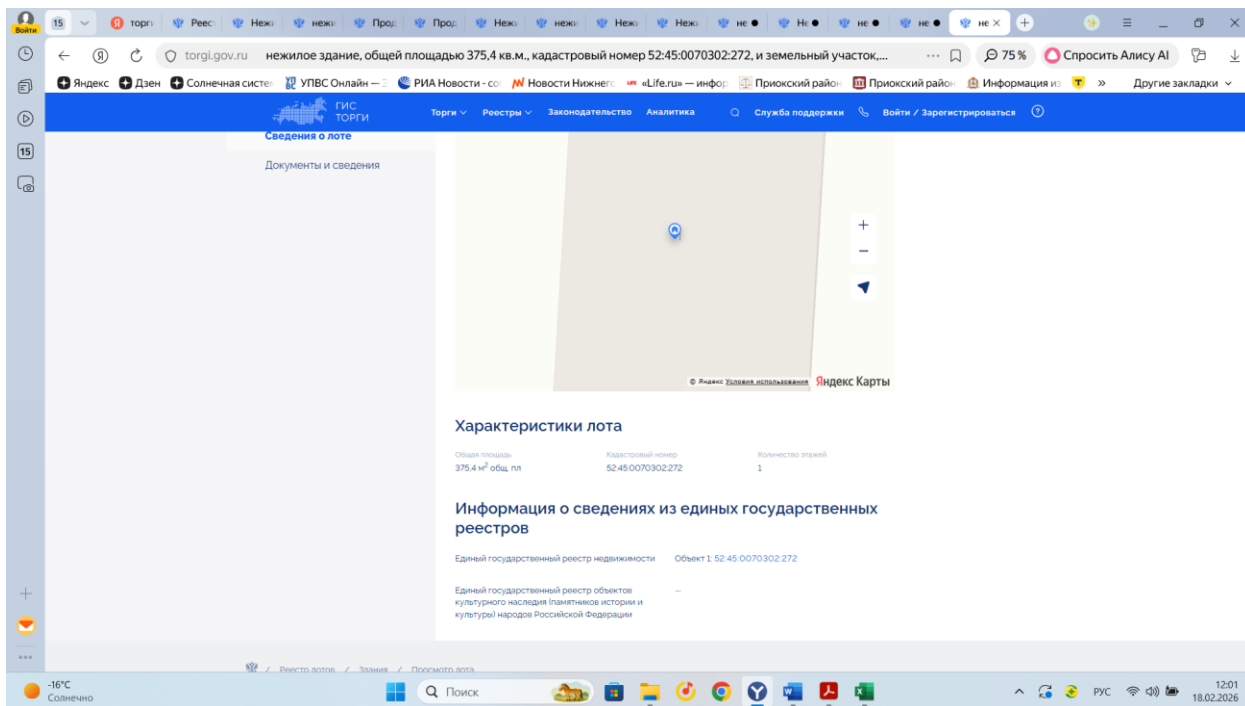
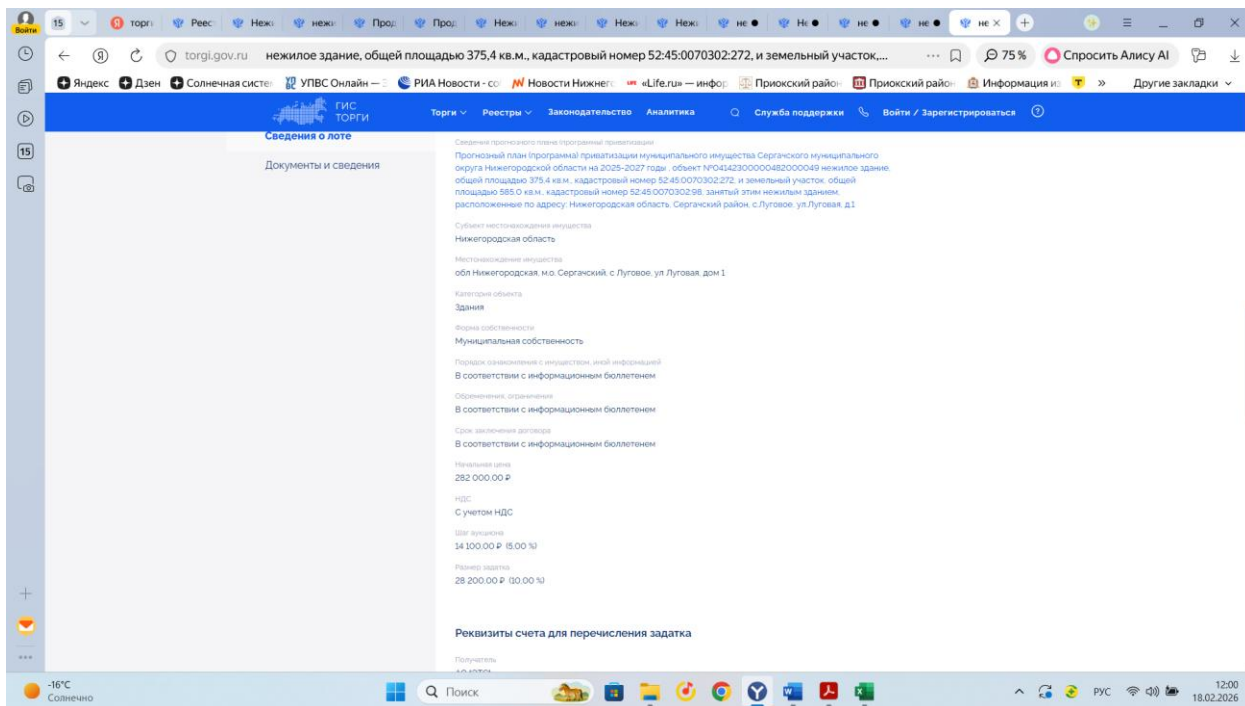
The screenshot displays the 'Электронный аукцион' (Electronic Auction) page on the torgi.gov.ru portal. The main text describes the lot: 'нежилое здание, общей площадью 375,4 кв.м., кадастровый номер 52:45:0070302:272, и земельный участок, общей площадью 585,0 кв.м., кадастровый номер 52:45:0070302:98, занятый этим нежилым зданием, расположенные по адресу: Нижегородская область, Сергачский район, с.Луговое, ул.Луговая, д.1'. The auction details include: starting price of 282,000.00 RUB, final price of 282,000.00 RUB, and a bid increment of 14,100.00 RUB (5.00%). The auction type is 'Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества' (Sale (privatization) of state and municipal property). The lot number is №2300000482000000070. The auction is conducted on the 'ЭТП «Фабрикант»' platform.

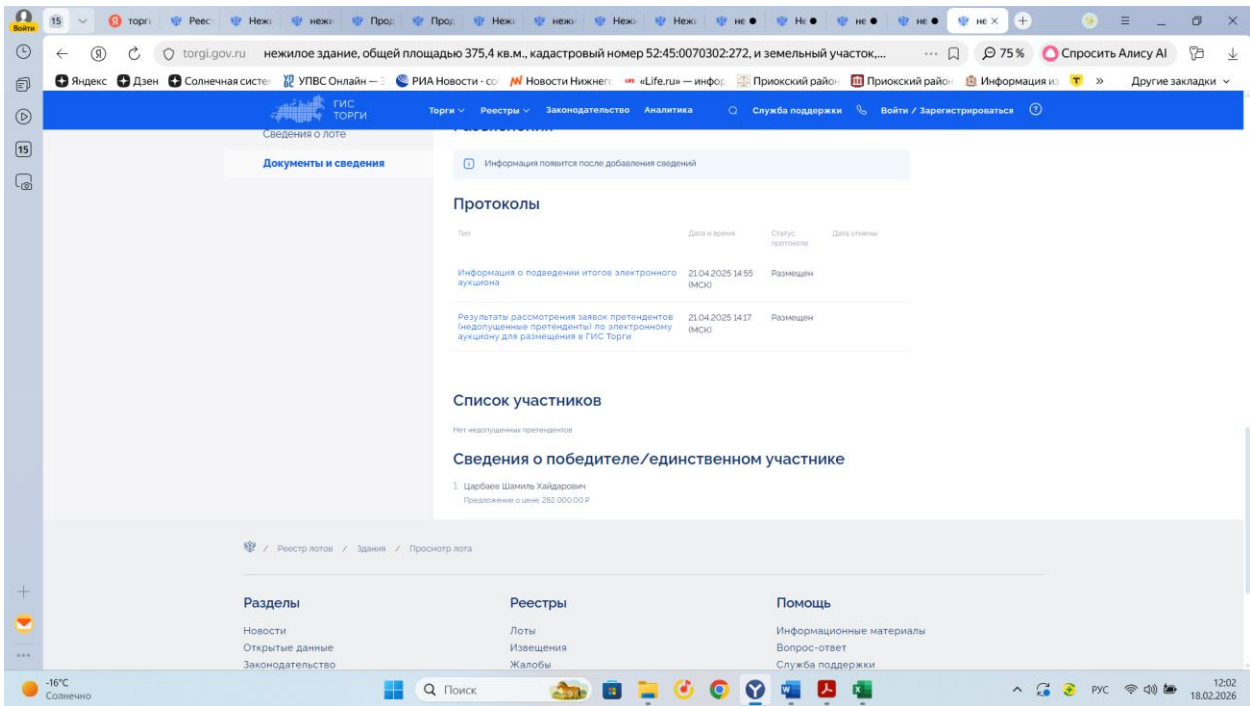
This screenshot provides a detailed view of the lot information and auction schedule. It includes a button to 'Просмотреть сведения из ЕГРН' (View EGRN data) and a note that 'Сведения доступны для просмотра' (Data is available for viewing). The 'Сведения о лоте' (Lot information) section contains the following details:
 

- Сведения о лоте:** Основание: выделение государственного органа, органа местного самоуправления, принявшее решение о приватизации и реализации решения; Администрация Сергачского муниципального округа Нижегородской области Распоряжение от 18.03.2025 №360-р.
- Продает торги:** выделение лота: нежилое здание, общей площадью 375,4 кв.м., кадастровый номер 52:45:0070302:272, и земельный участок, общей площадью 585,0 кв.м., кадастровый номер 52:45:0070302:98, занятый этим нежилым зданием, расположенные по адресу: Нижегородская область, Сергачский район, с.Луговое, ул.Луговая, д.1
- Описание лота:** нежилое здание, общей площадью 375,4 кв.м., кадастровый номер 52:45:0070302:272, и земельный участок, общей площадью 585,0 кв.м., кадастровый номер 52:45:0070302:98, занятый этим нежилым зданием, расположенные по адресу: Нижегородская область, Сергачский район, с.Луговое, ул.Луговая, д.1
- Извещение на электронной площадке (ссылка)**
- Сведения прогнозного плана (программы) приватизации:** Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества Сергачского муниципального округа Нижегородской области на 2025-2027 годы, объект №О4423000004820000049 нежилое здание, общей площадью 375,4 кв.м., кадастровый номер 52:45:0070302:272, и земельный участок, общей площадью 585,0 кв.м., кадастровый номер 52:45:0070302:98.

 The 'Сведения о лоте' table also lists the following dates:
 

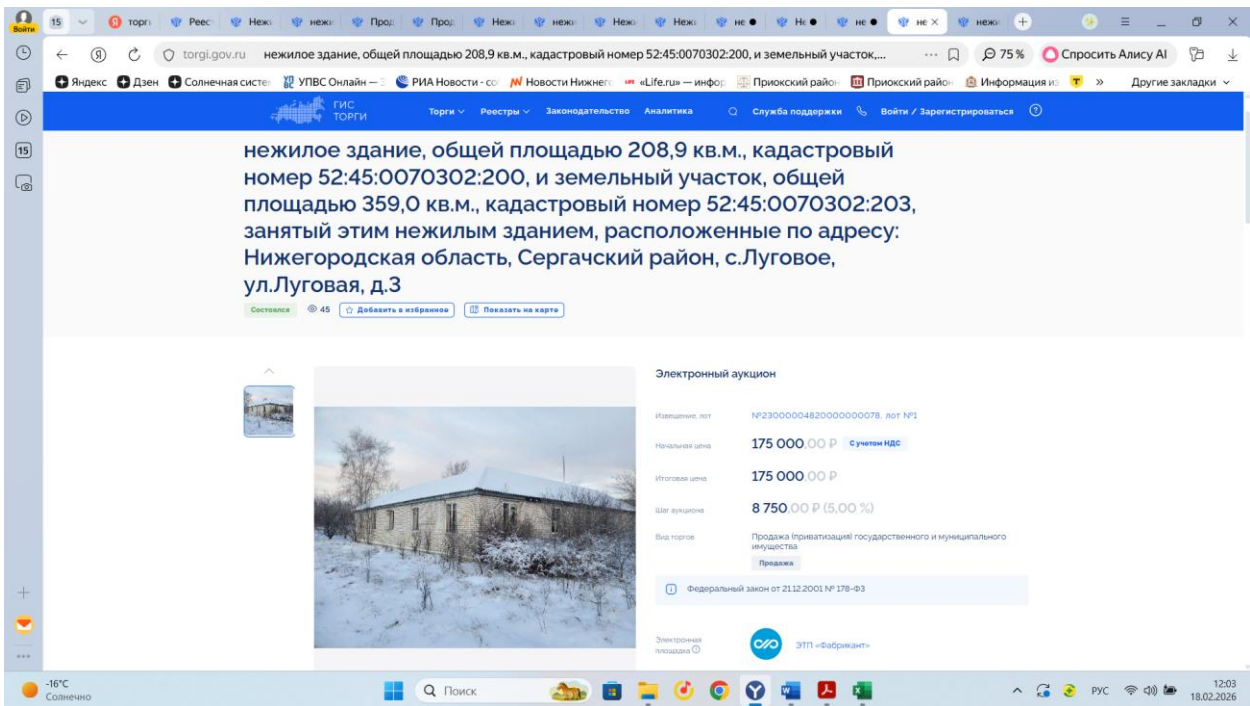
- Дата и время начала подачи заявок: 24.03.2025 08:00 (МСК)
- Дата и время окончания подачи заявок: 18.04.2025 15:00 (МСК)
- Дата проведения торгов: 22.04.2025 09:00 (МСК)

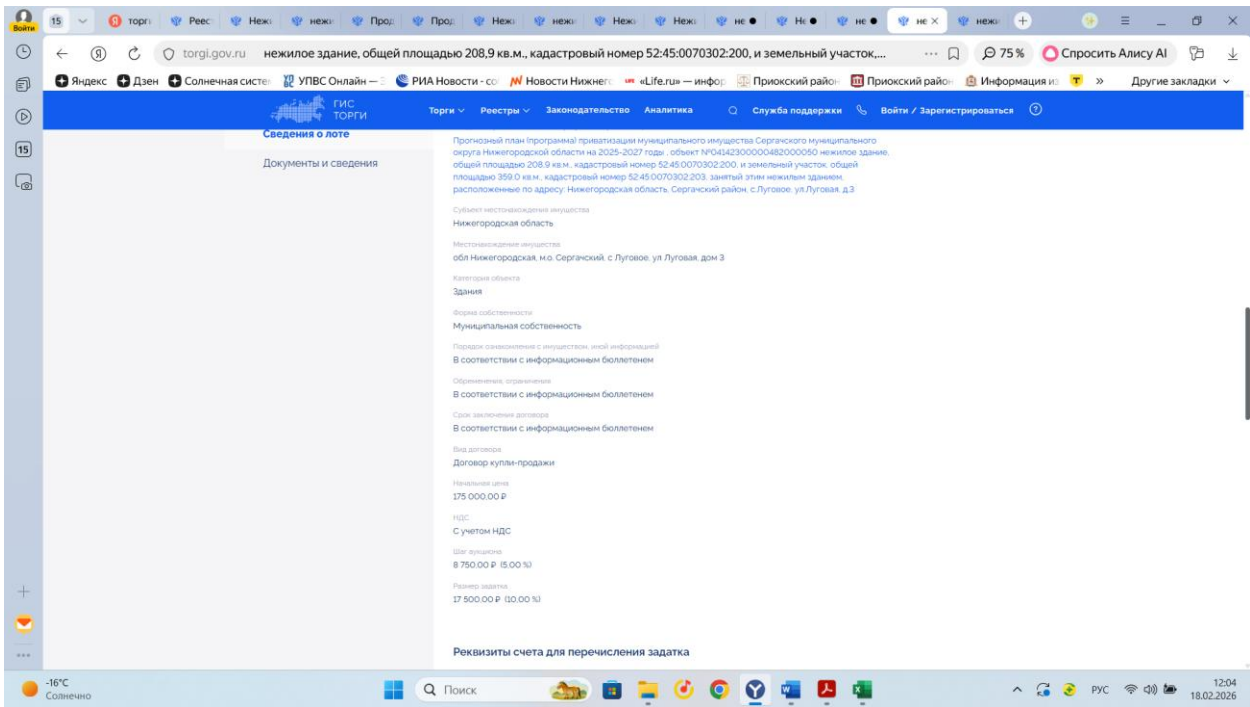
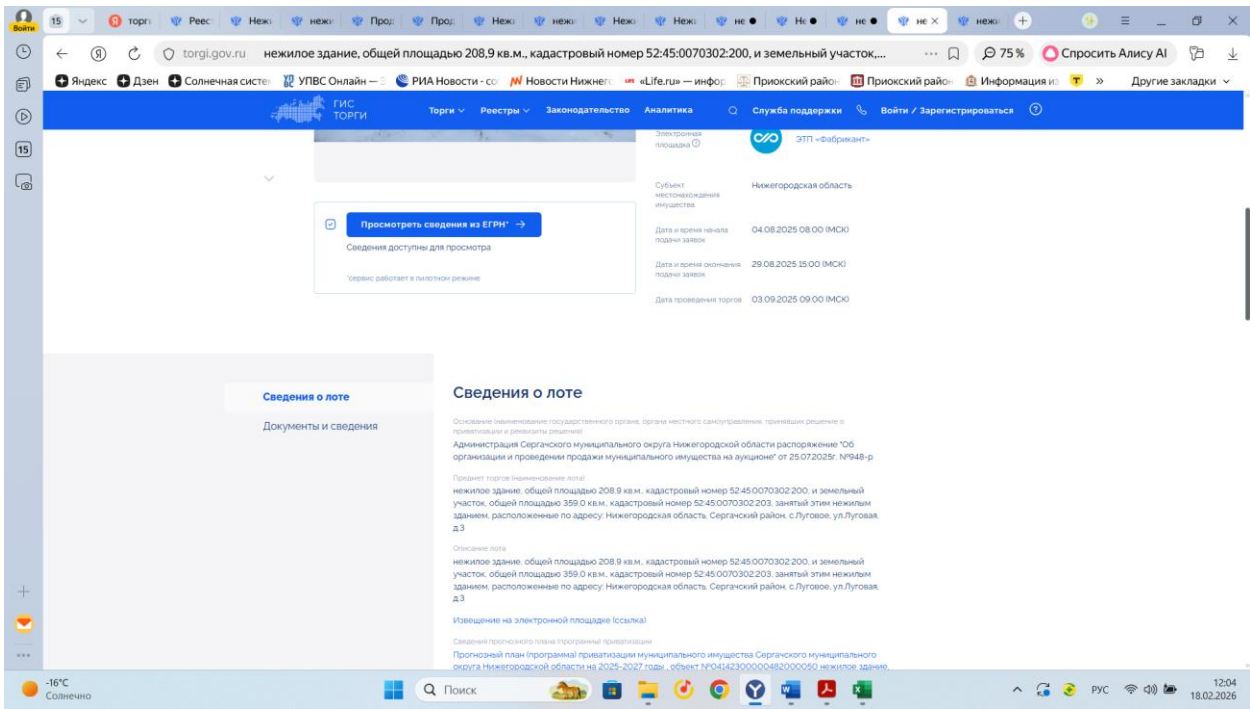


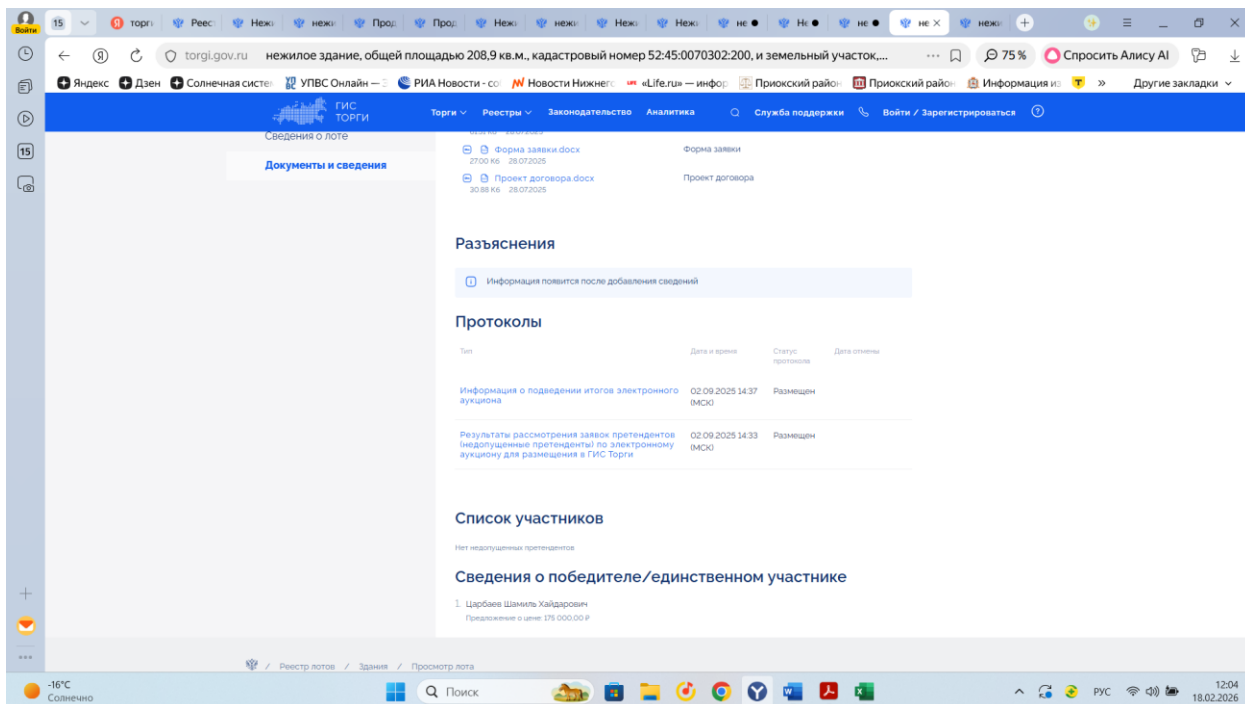
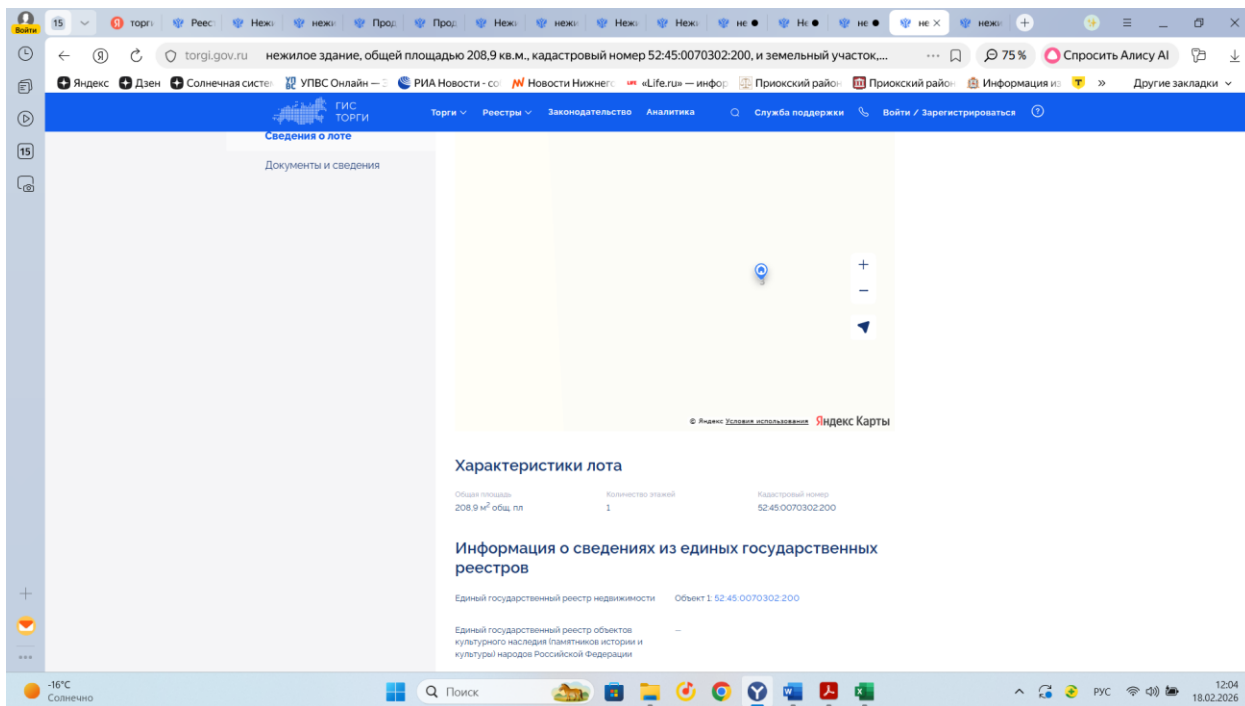


[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000004820000000070\\_3/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000004820000000070_3/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)

## Аналог 2







[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000004820000000078\\_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000004820000000078_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

### Аналог 3

The screenshot shows the main page of an electronic auction on the torgi.gov.ru website. The title of the auction is: "нежилое здание, общей площадью 131,5 кв.м., кадастровый номер 52:45:0011502:805, и земельный участок, общей площадью 245,0 кв.м., кадастровый номер 52:45:0011502:807, занятый этим нежилым зданием, расположенные по адресу: Нижегородская область, Сергачский район, с.Сосновка, ул.Советская, д.3".

Below the title, there is a photograph of a brick building with a snow-covered roof. To the right of the photo, the auction details are listed:

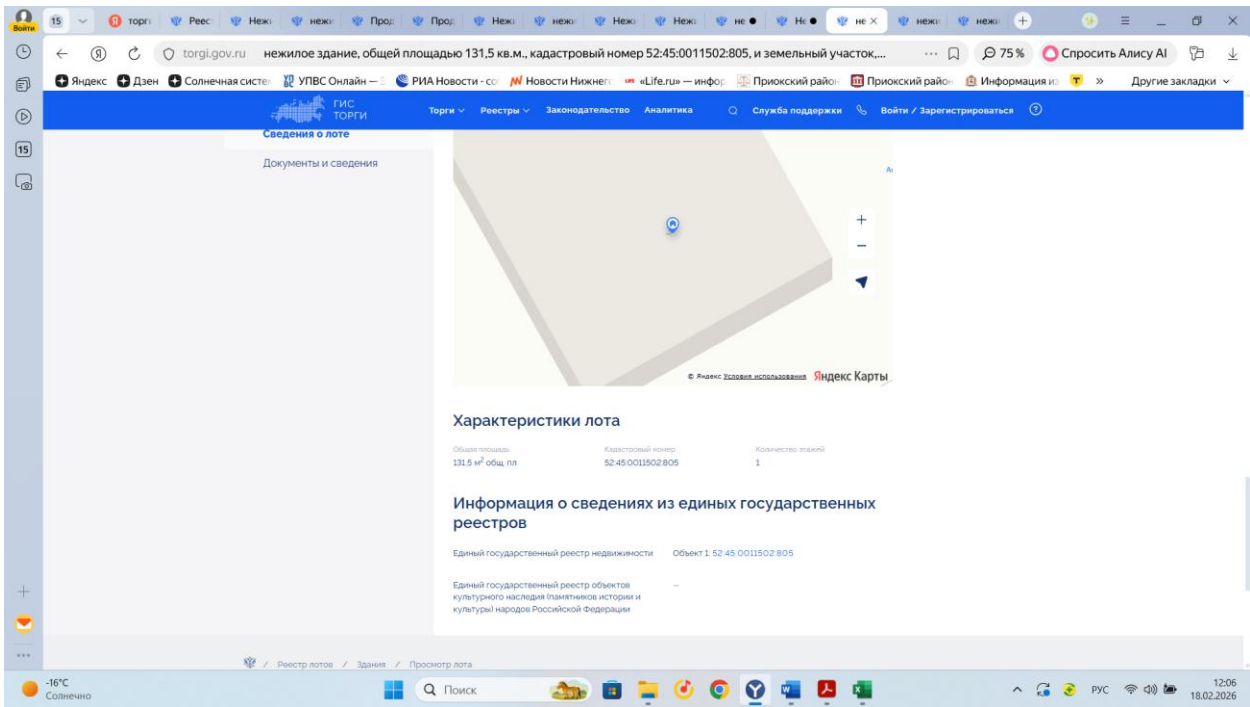
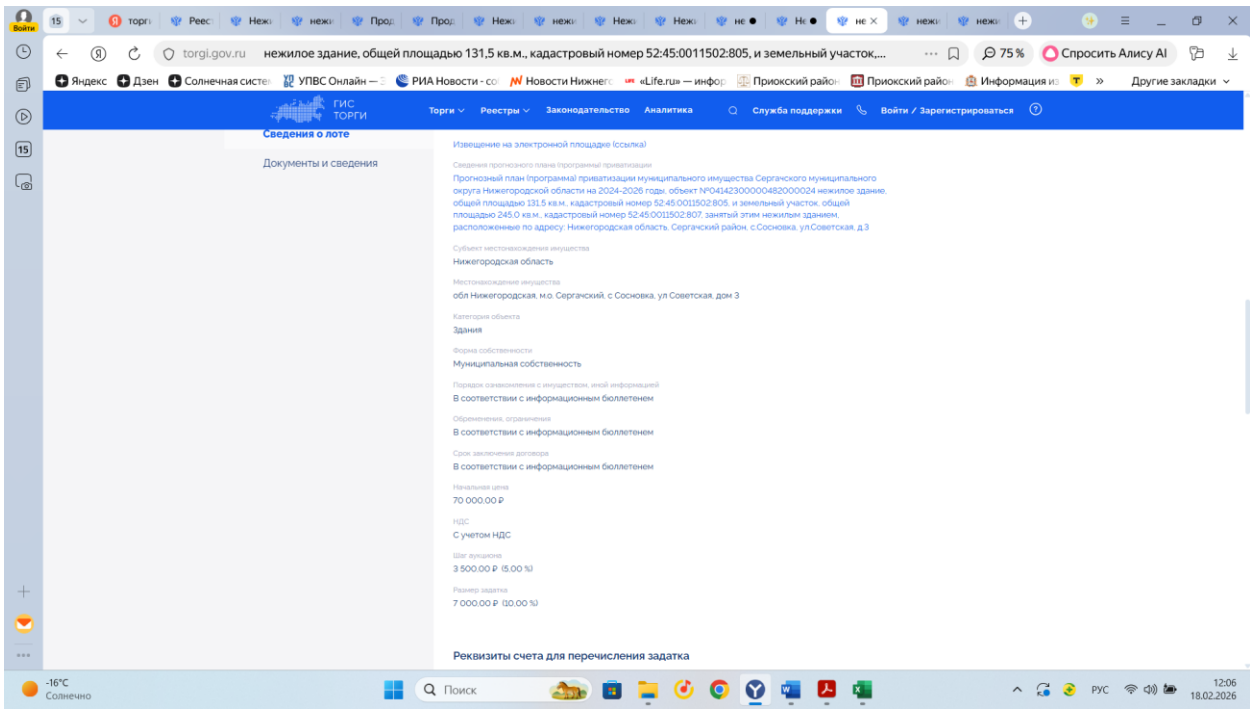
- Ивешение, лот: №23000004820000000054, лот №5
- Начальная цена: 70 000 00 Р (с учетом НДС)
- Итоговая цена: 70 000 00 Р
- Шаг аукциона: 3 500,00 Р (5,00 %)
- Вид торгов: Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
- Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

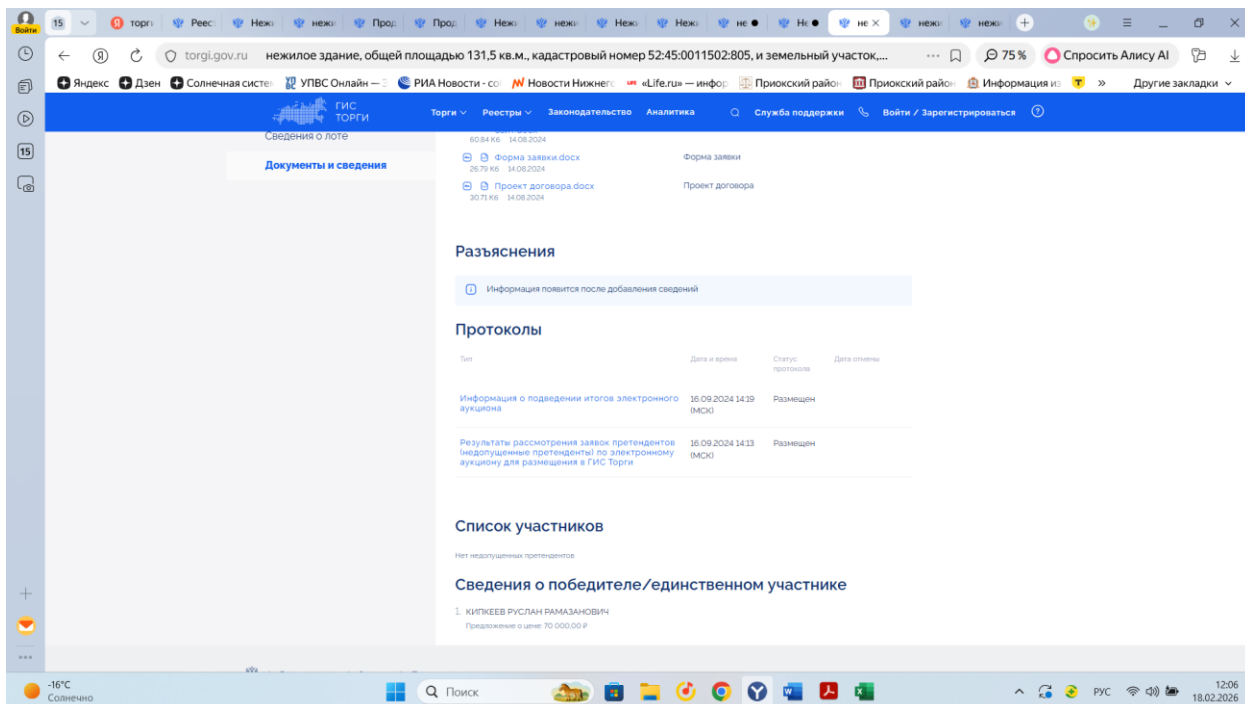
The website header includes navigation links: Торги, Реестры, Законодательство, Аналитика, Служба поддержки, Войти / Зарегистрироваться.

This screenshot shows the detailed information page for the lot. A button "Просмотреть сведения из ЕГРН" is visible. The page is divided into sections:

- Сведения о лоте**: Includes a table with key dates:

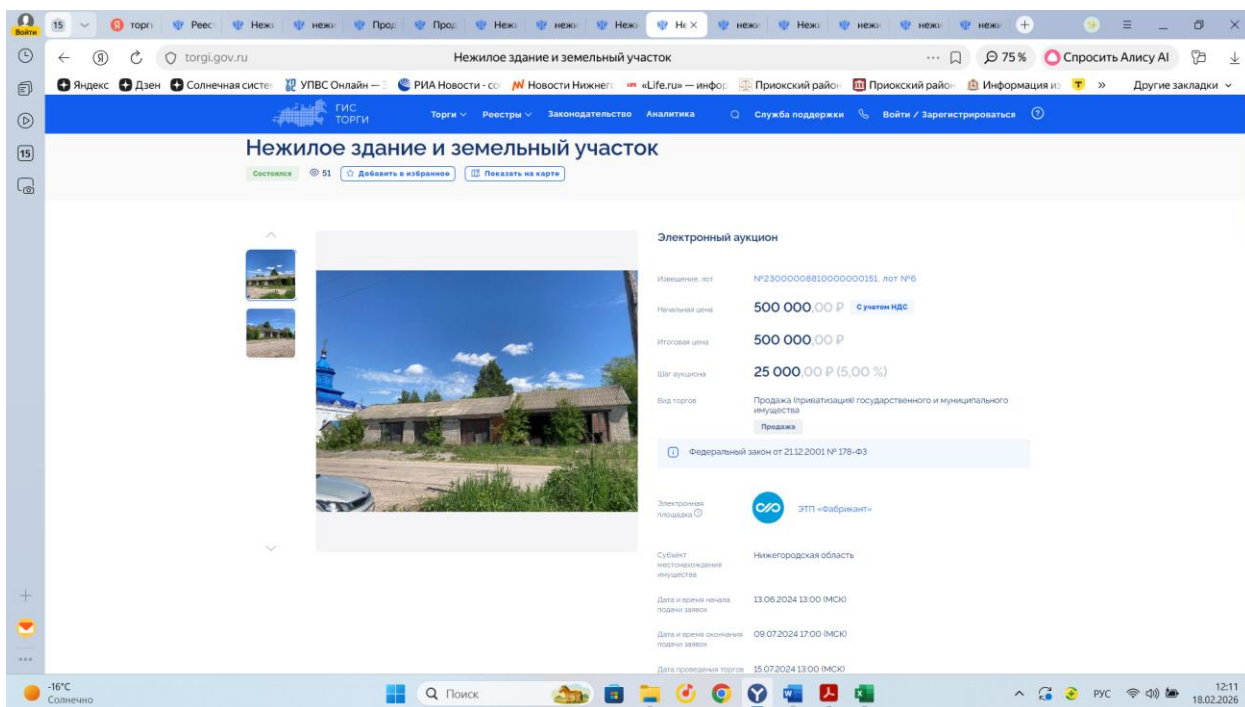
Дата и время начала подачи заявок	19.08.2024 08:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	13.09.2024 15:00 (МСК)
Дата проведения торгов	17.09.2024 09:00 (МСК)
- Описание лота**: "нежилое здание, общей площадью 131,5 кв.м., кадастровый номер 52:45:0011502:805, и земельный участок, общей площадью 245,0 кв.м., кадастровый номер 52:45:0011502:807, занятый этим нежилым зданием, расположенные по адресу: Нижегородская область, Сергачский район, с.Сосновка, ул.Советская, д.3"
- Ивешение на электронной площадке (бюллетень)**: "Сведения провозного плана (программы) приватизации муниципального имущества Сергачского муниципального округа Нижегородской области на 2024-2026 годы, объект №040423000004820000024 нежилое здание общей площадью 131,5 кв.м., кадастровый номер 52:45:0011502:805, и земельный участок, общей площадью 245,0 кв.м., кадастровый номер 52:45:0011502:807, занятый этим нежилым зданием, расположенные по адресу: Нижегородская область, Сергачский район, с.Сосновка, ул.Советская, д.3"

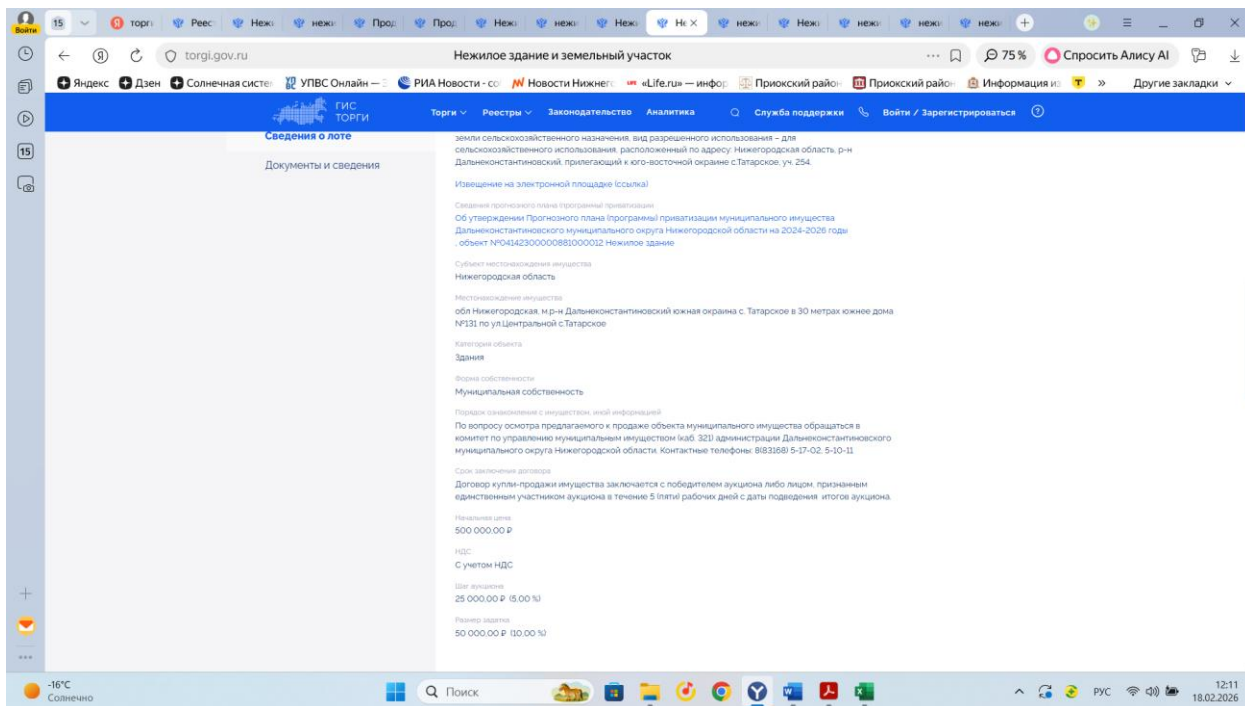
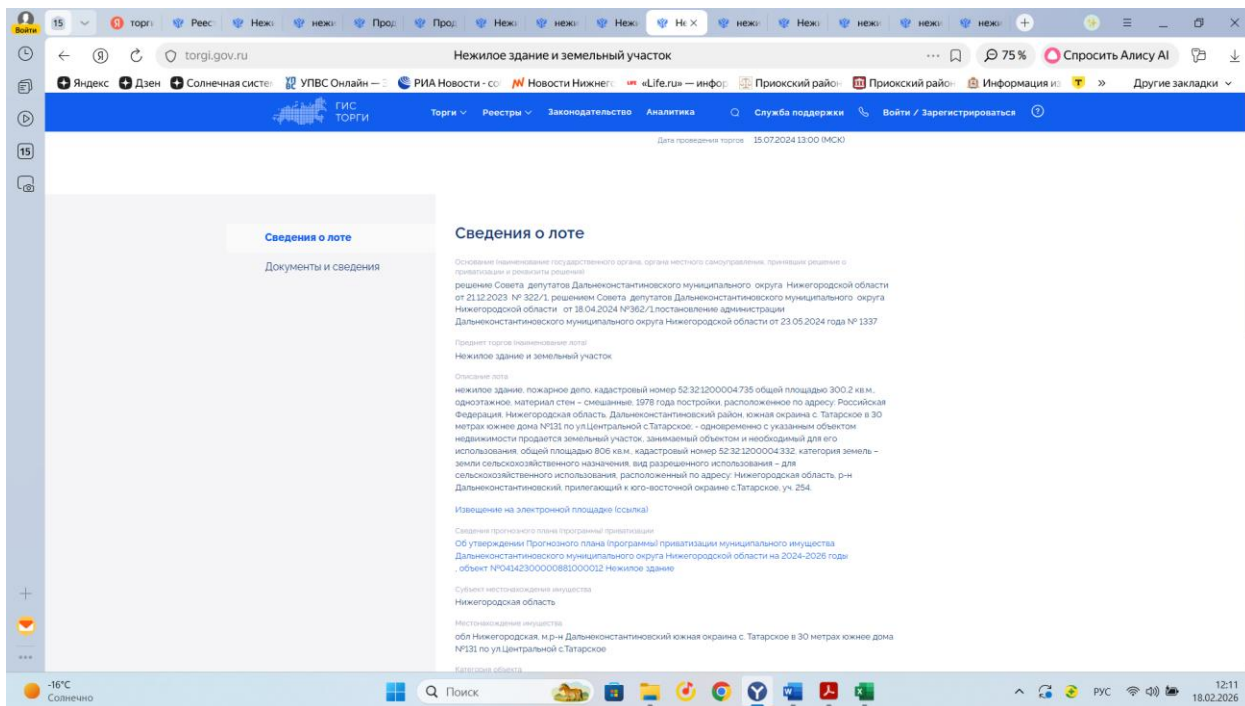


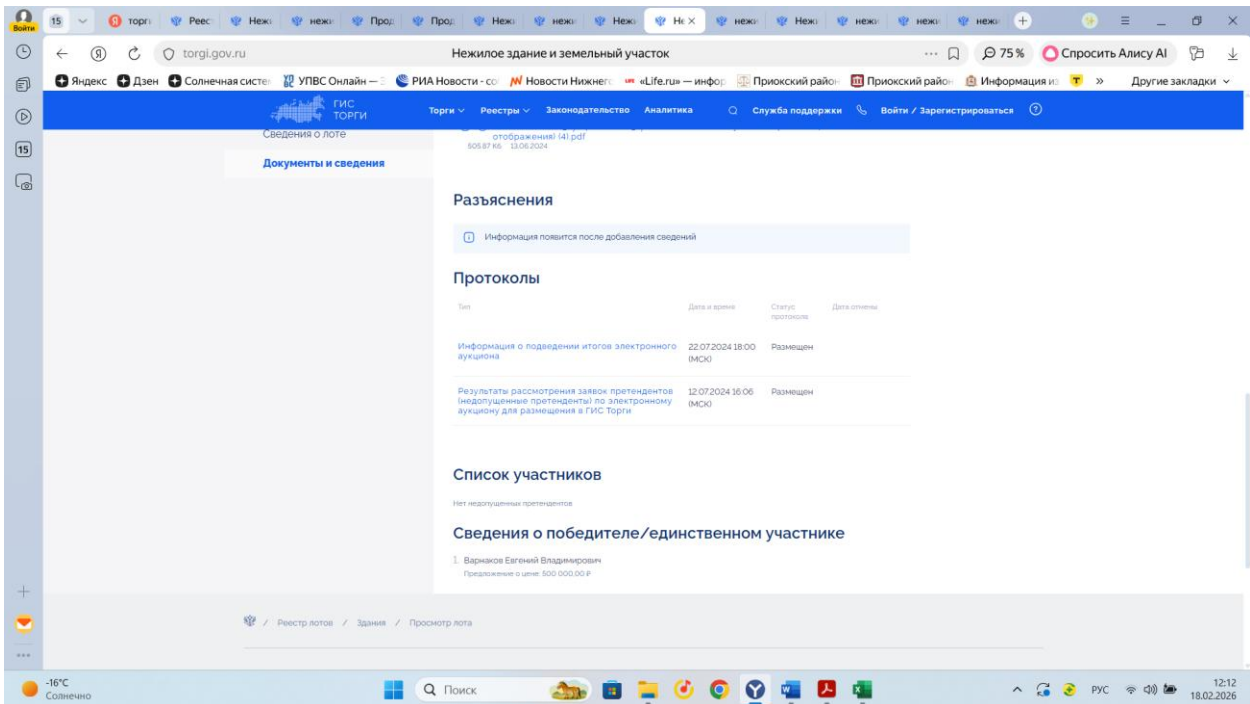
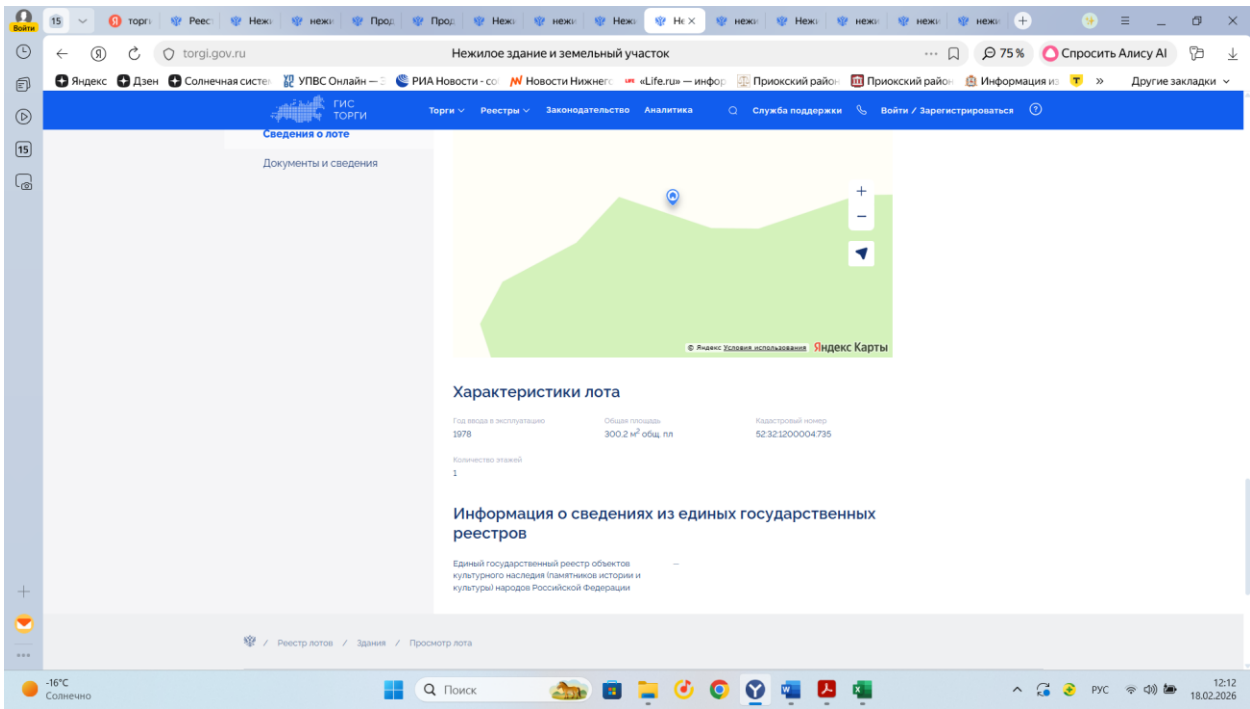


[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000004820000000054\\_5/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000004820000000054_5/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

Аналог 4

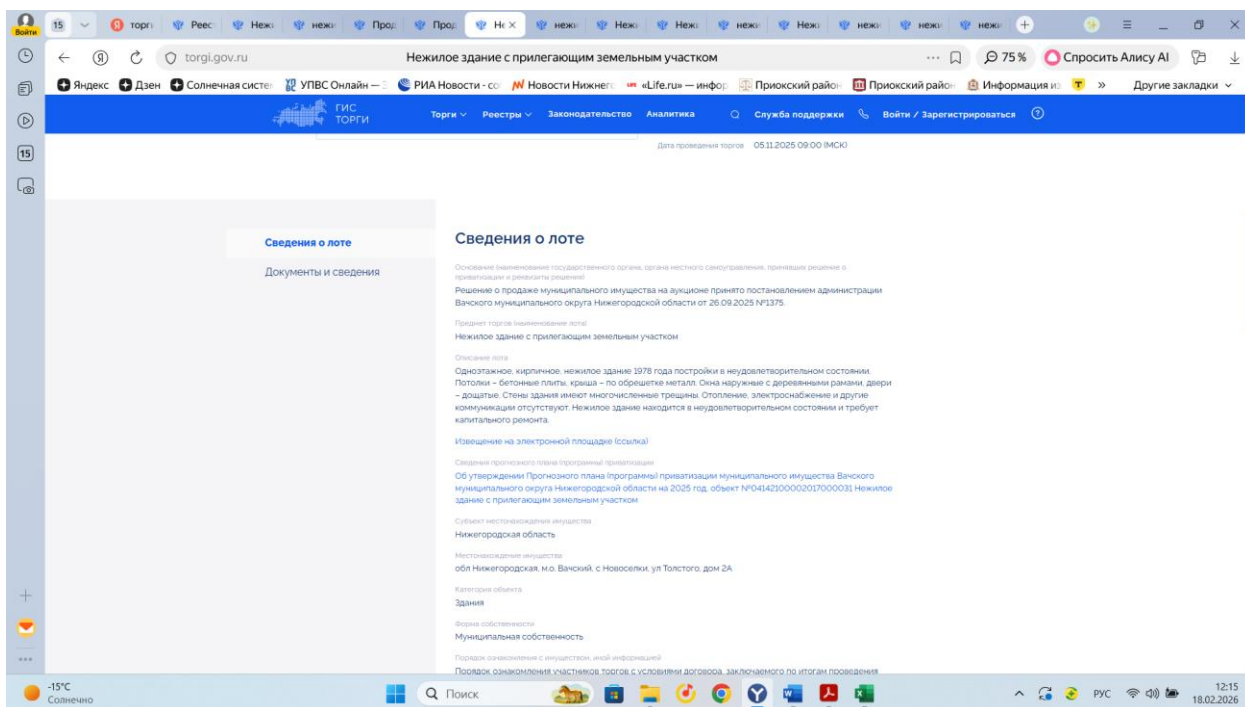
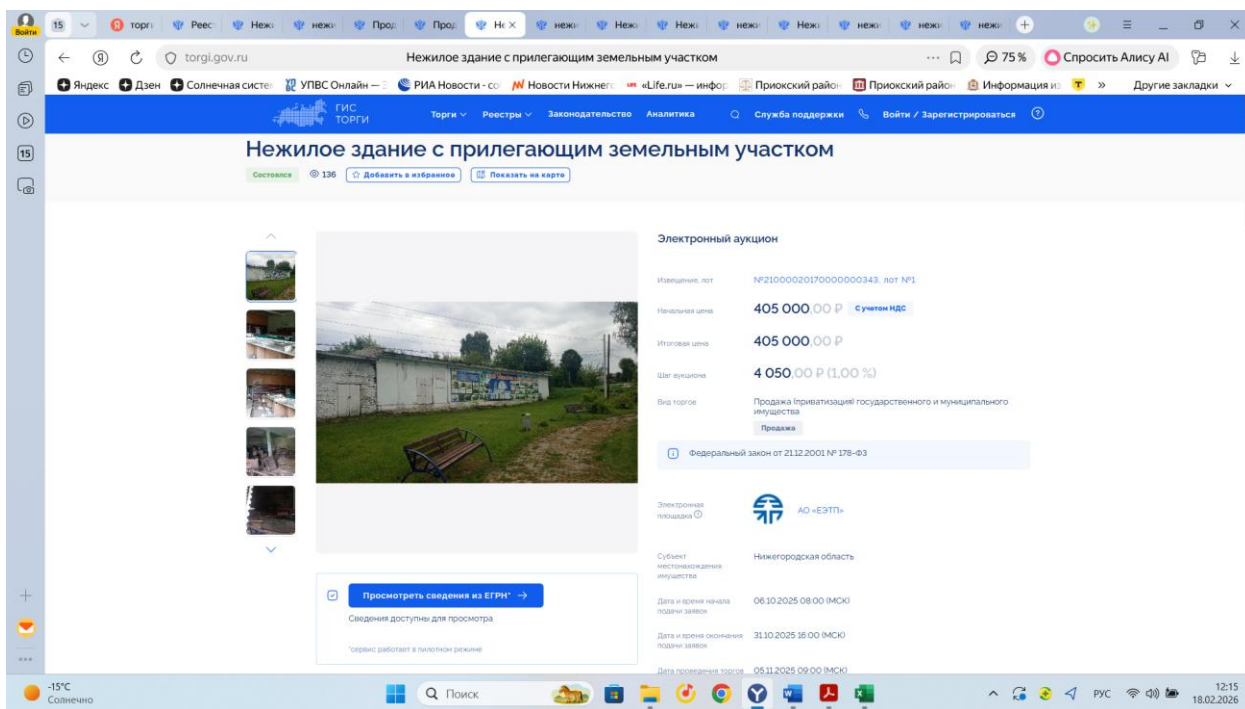


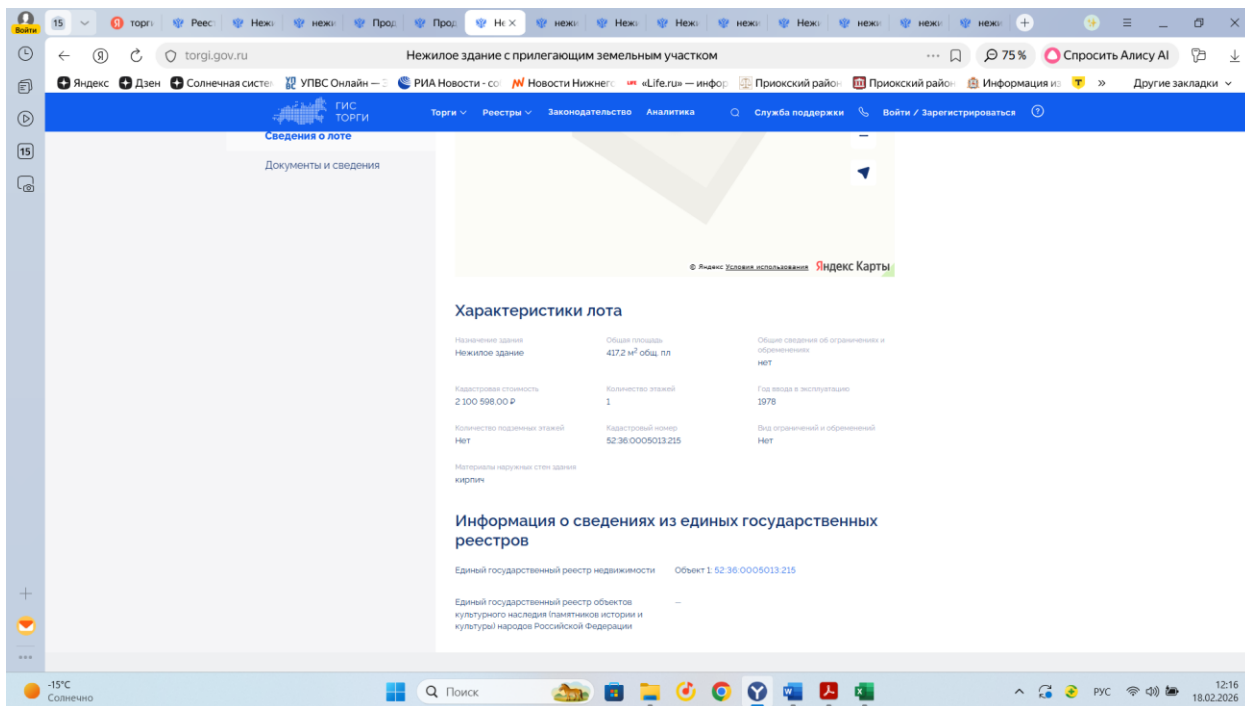
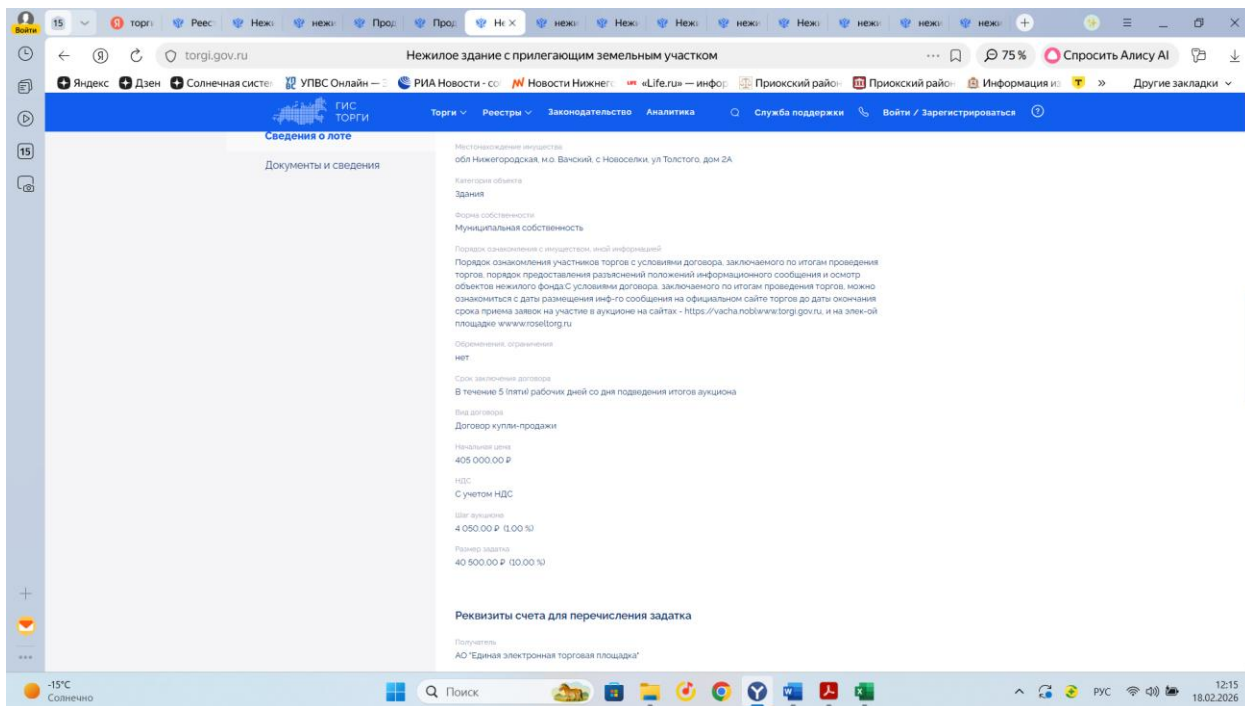


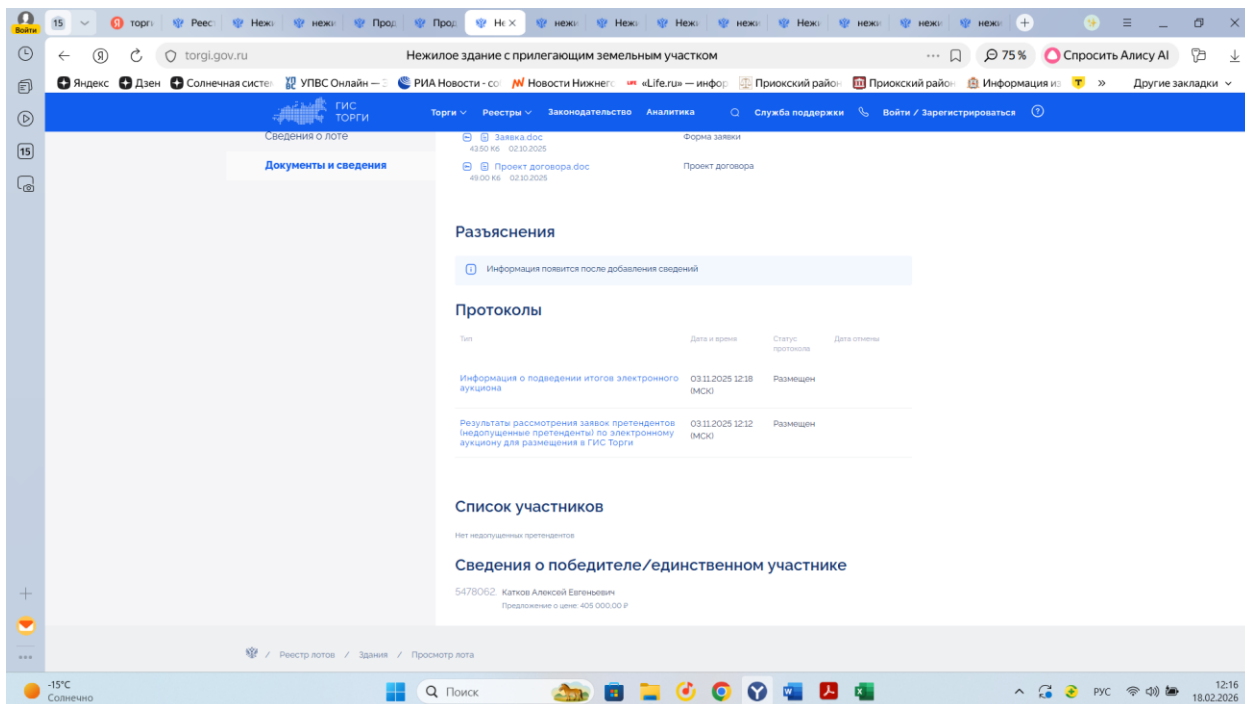


[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2300000881000000151\\_6/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2300000881000000151_6/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

Аналог 5

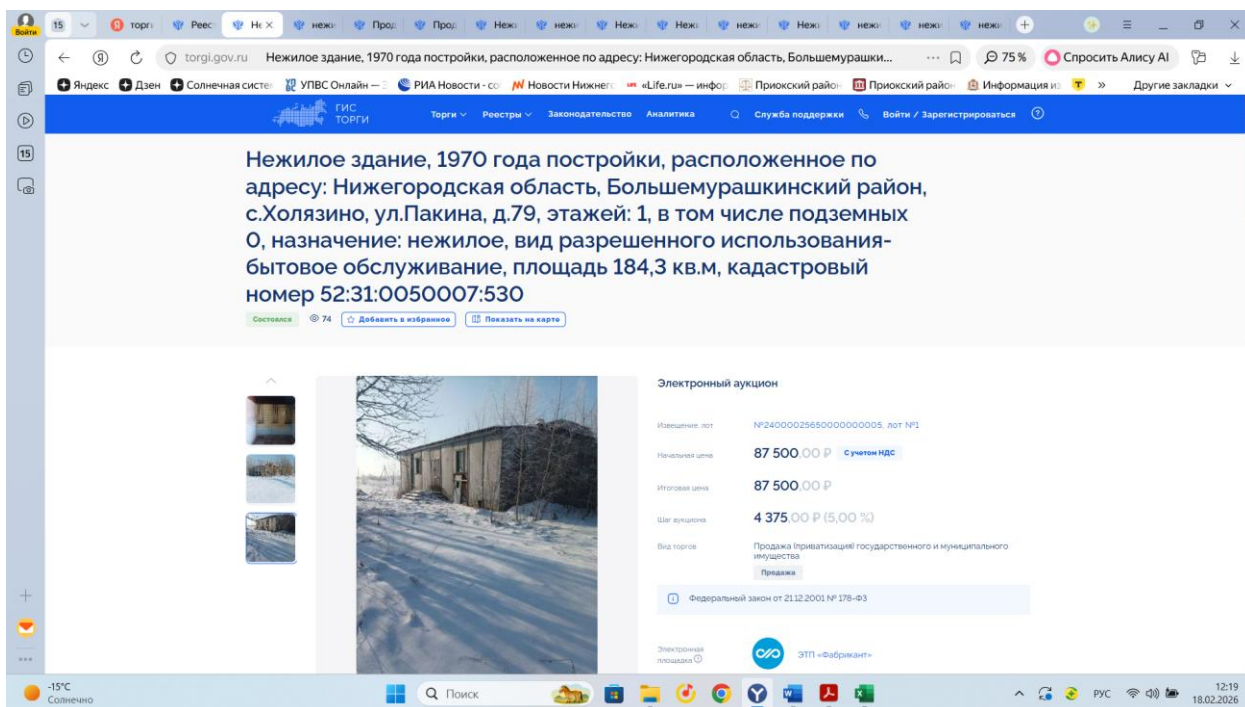


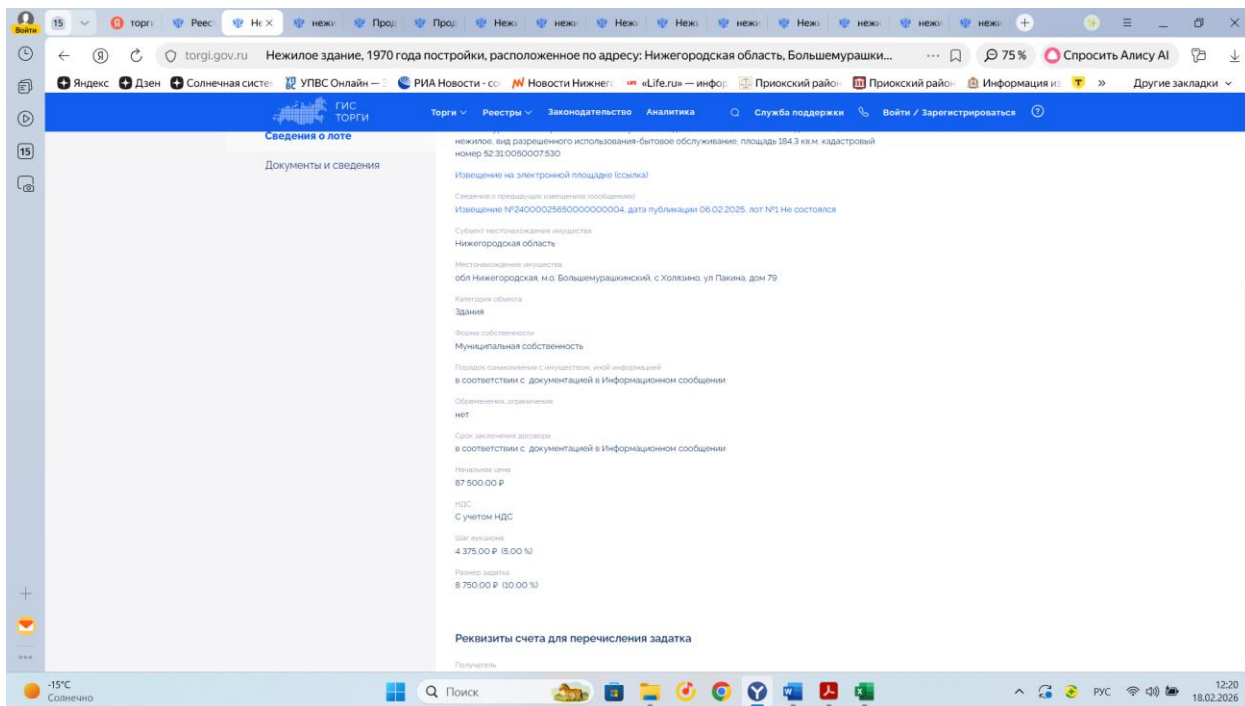
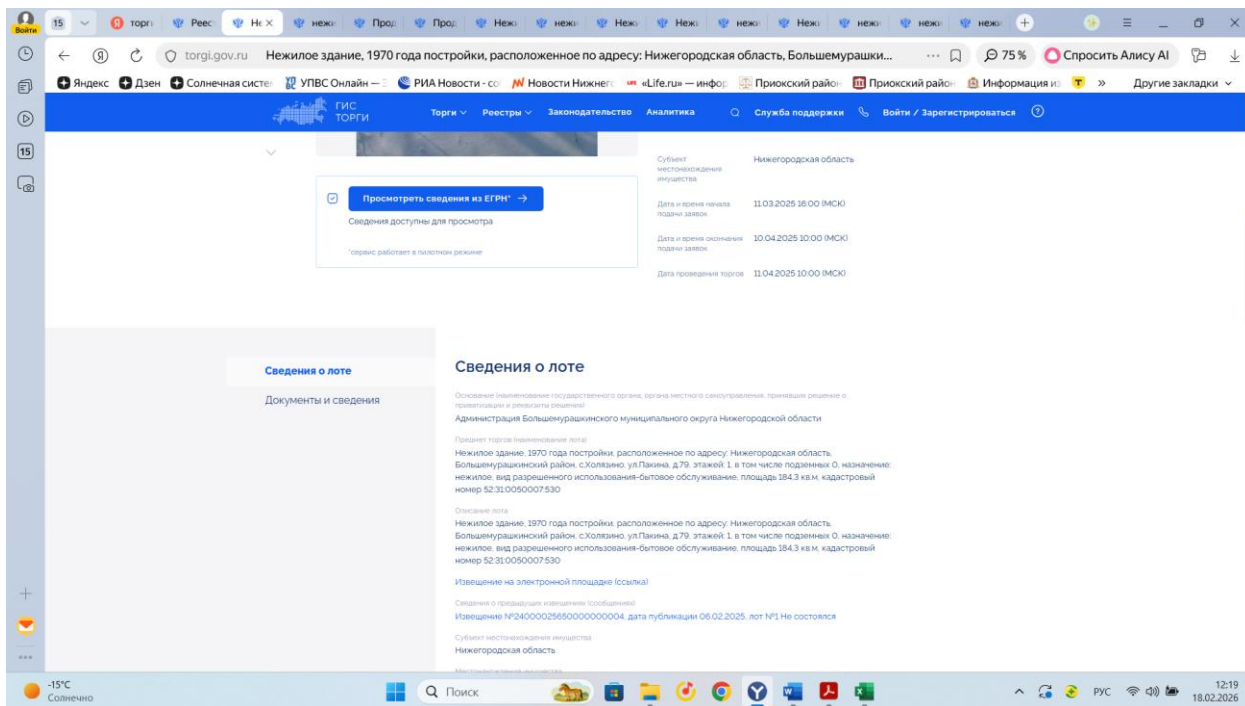


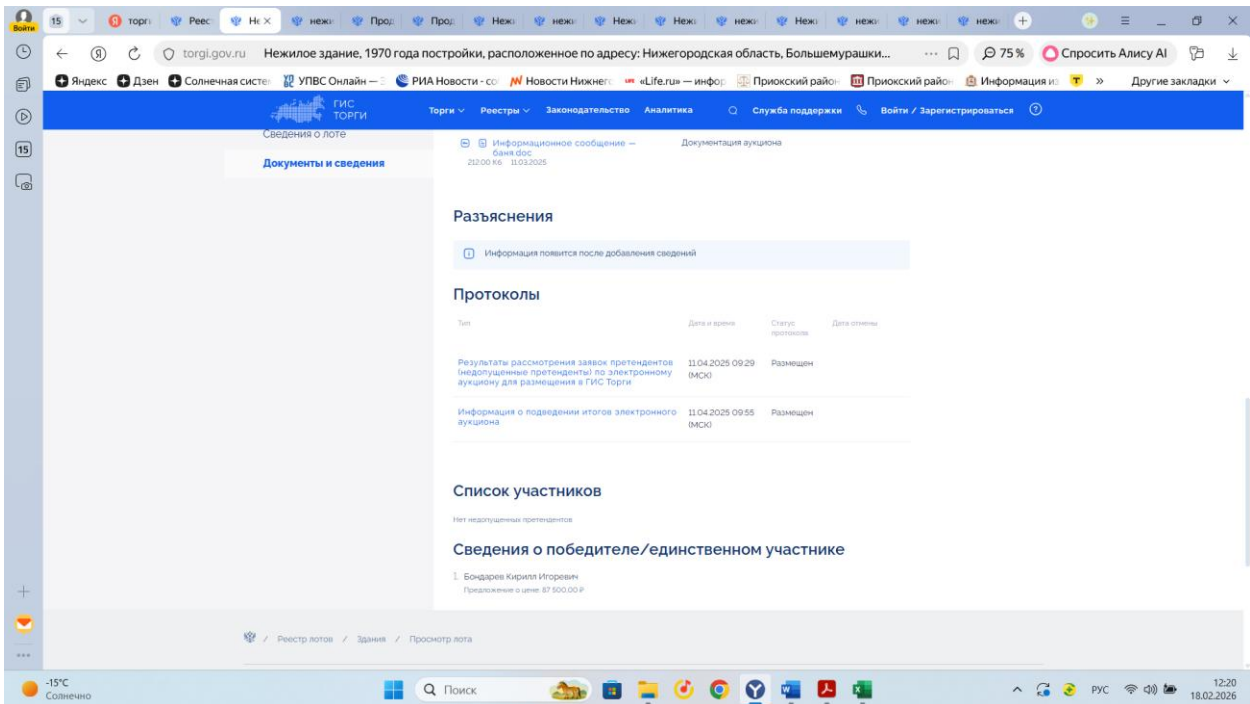
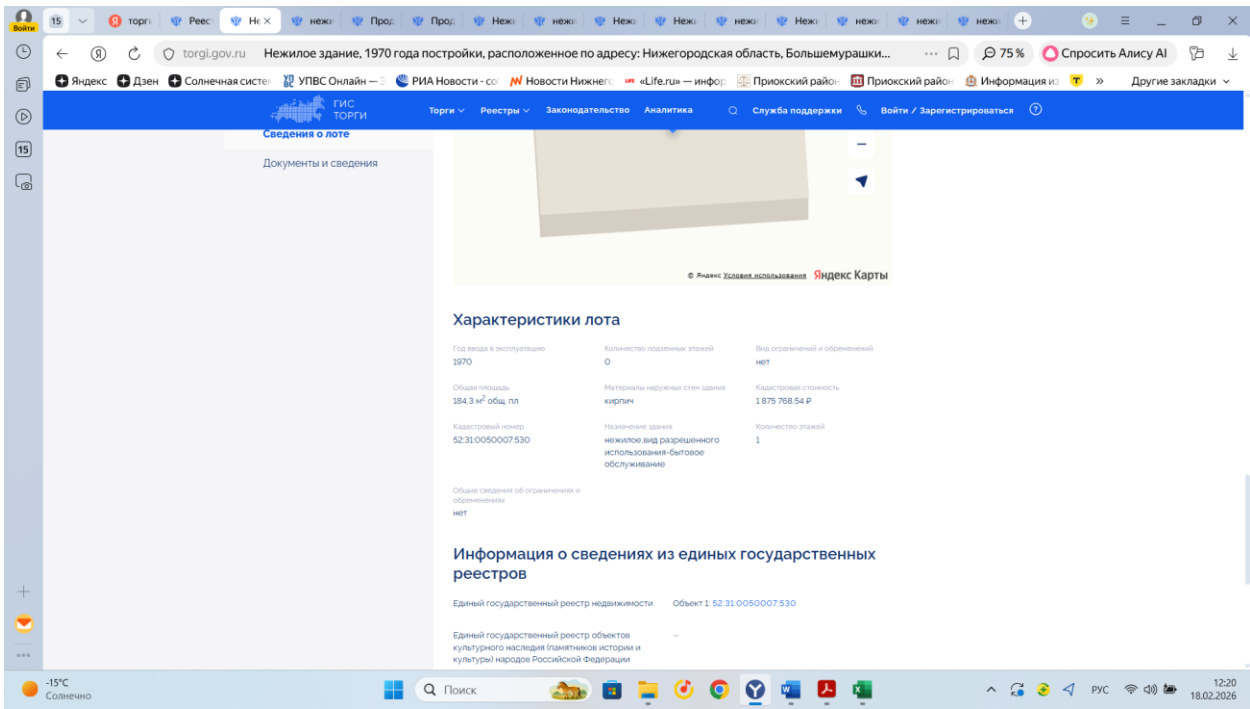


[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020170000000343\\_1/\(lotInfo.docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020170000000343_1/(lotInfo.docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

Аналог 6



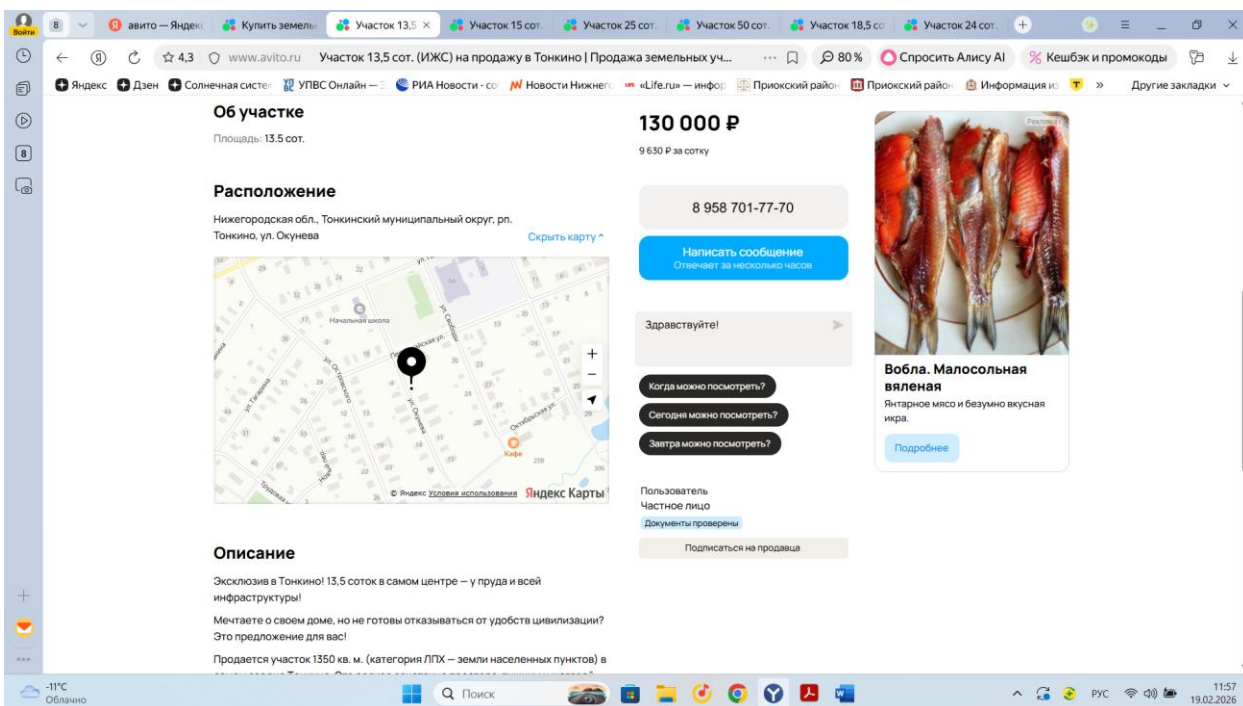
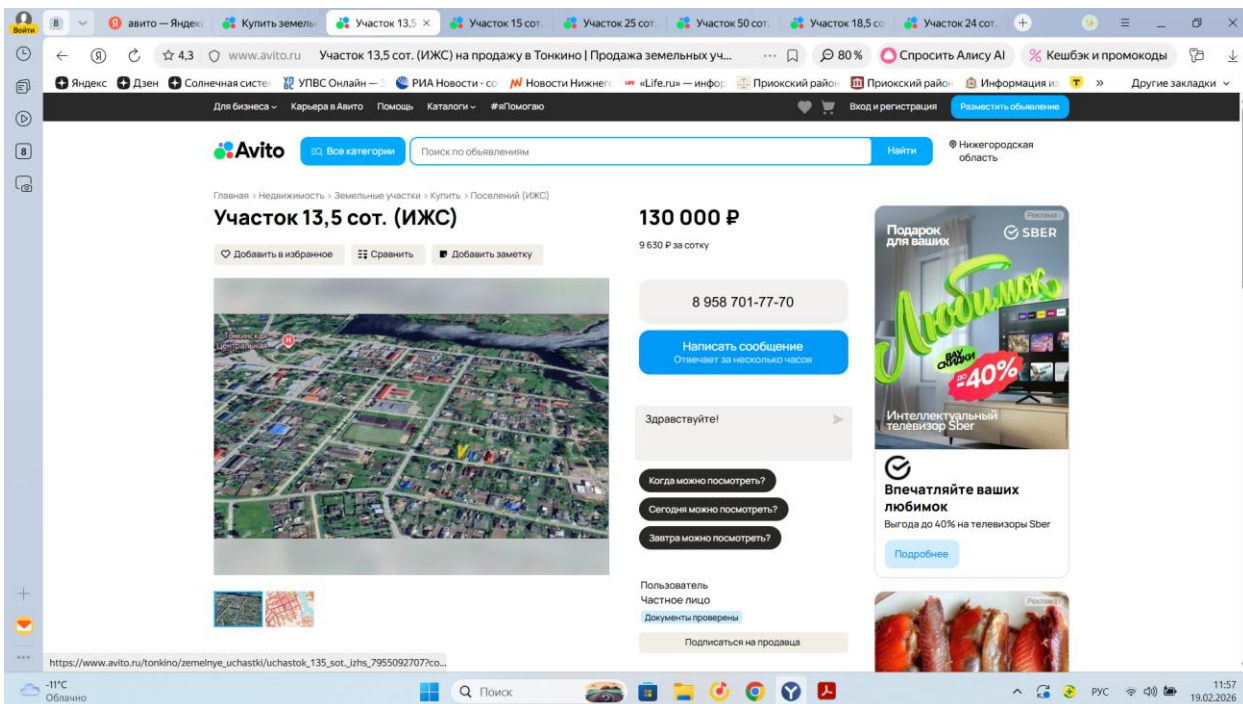


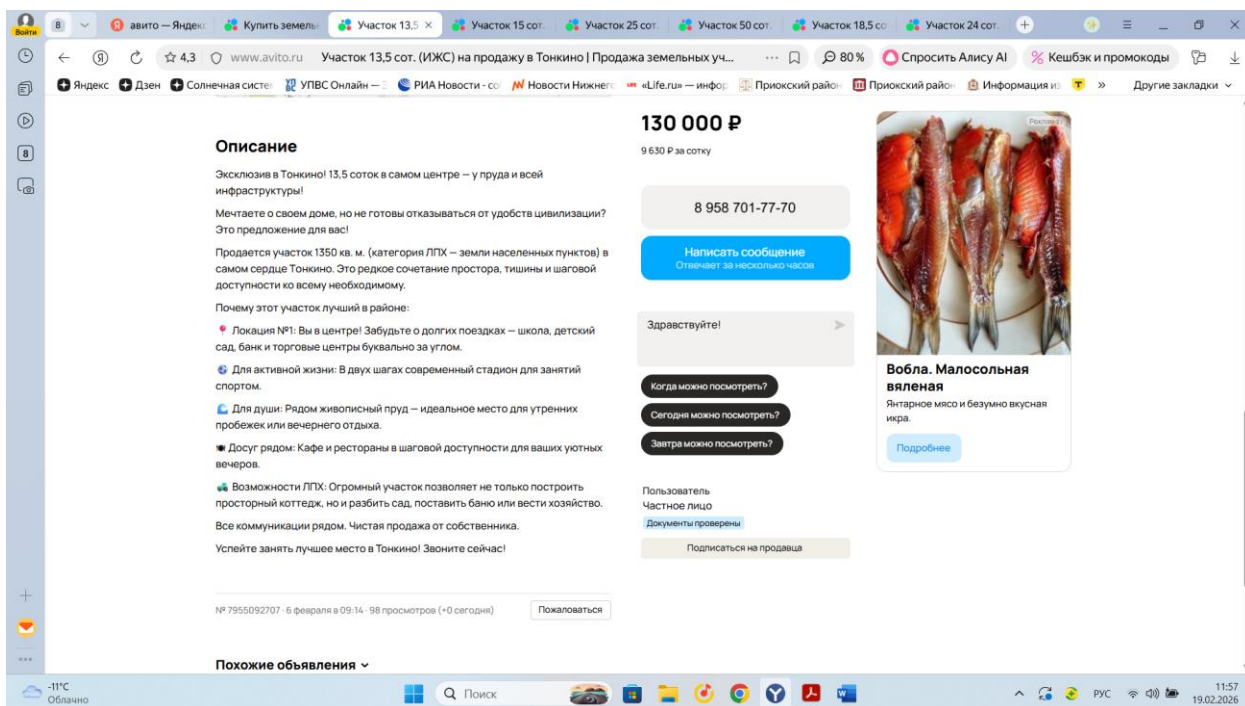


[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/24000025650000000005\\_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/24000025650000000005_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

# Аналоги земельного участка

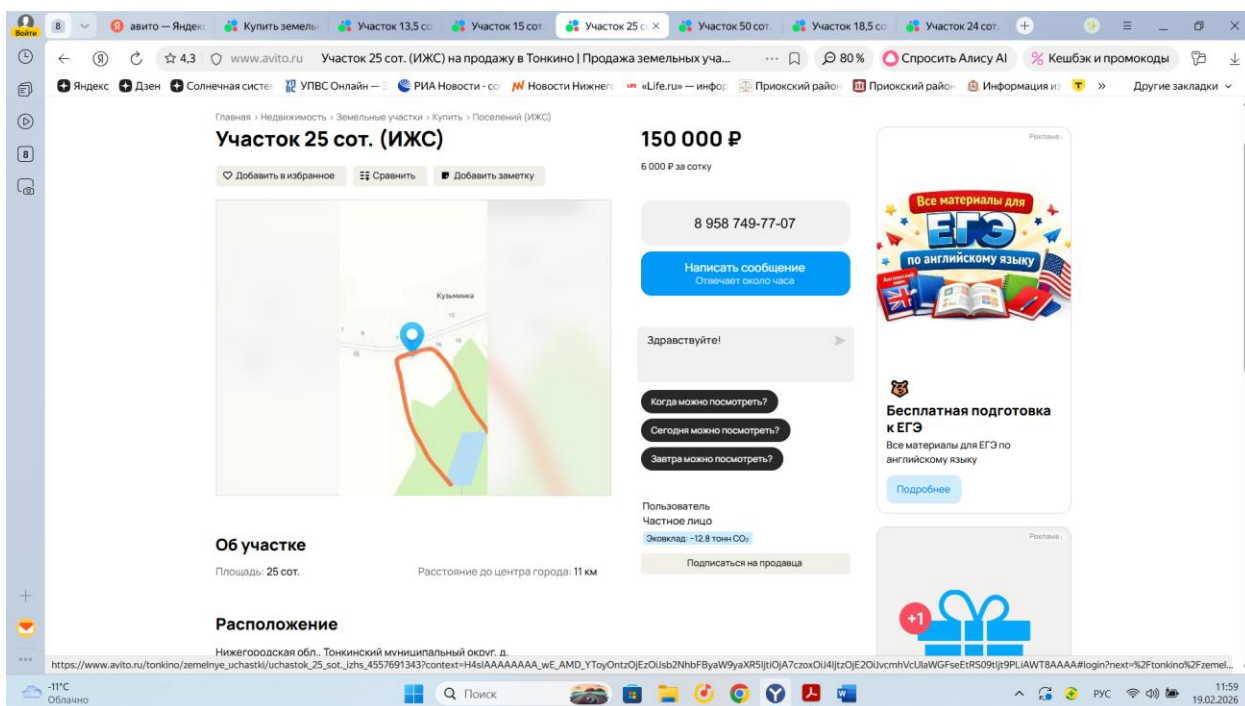
## Аналог 1



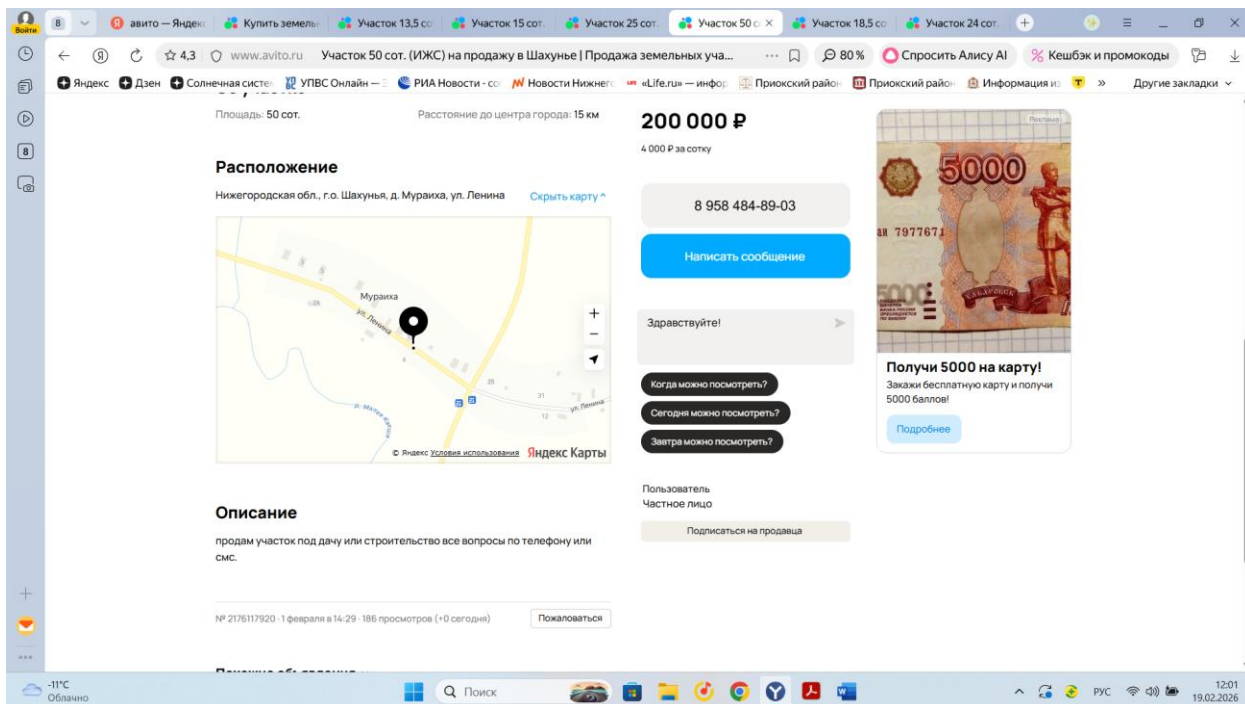


https://www.avito.ru/tonkino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_135\_sot\_izhs\_7955092707?context=H4sIAAAAAAAAAwE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvcmhVcUlaWGFseEtRS09tIjt9PLiA WT8AAAA

## Аналог 2

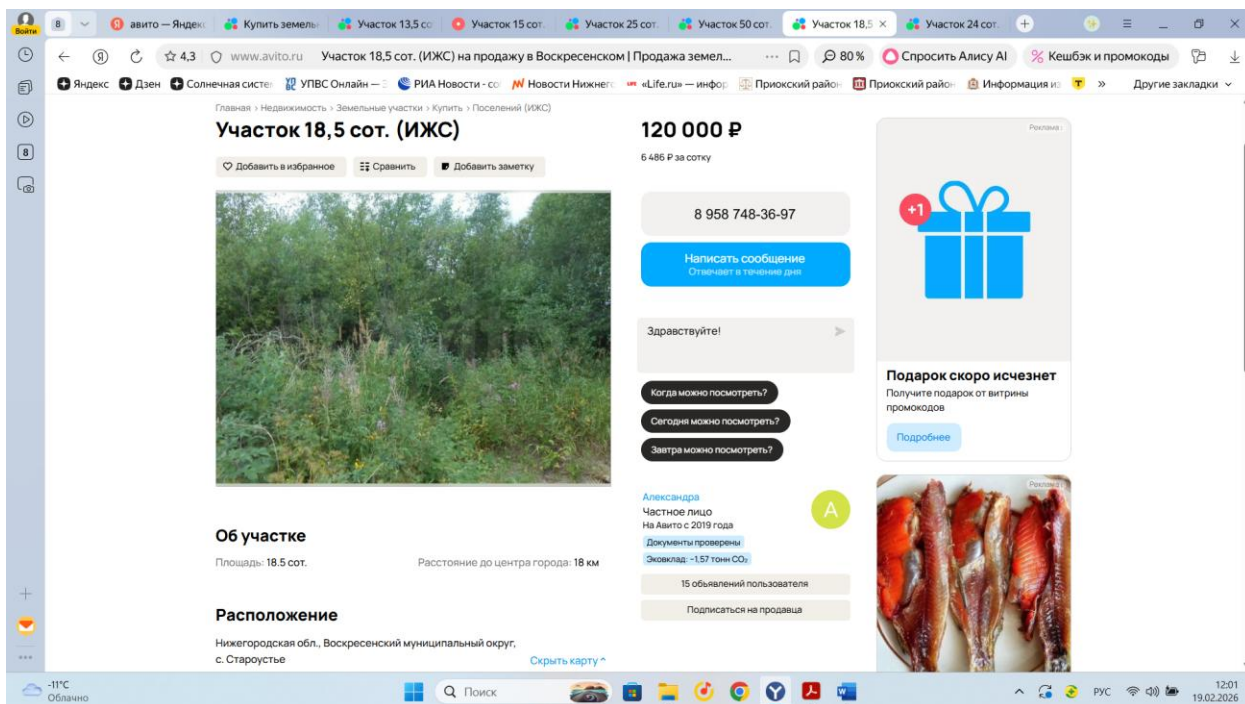


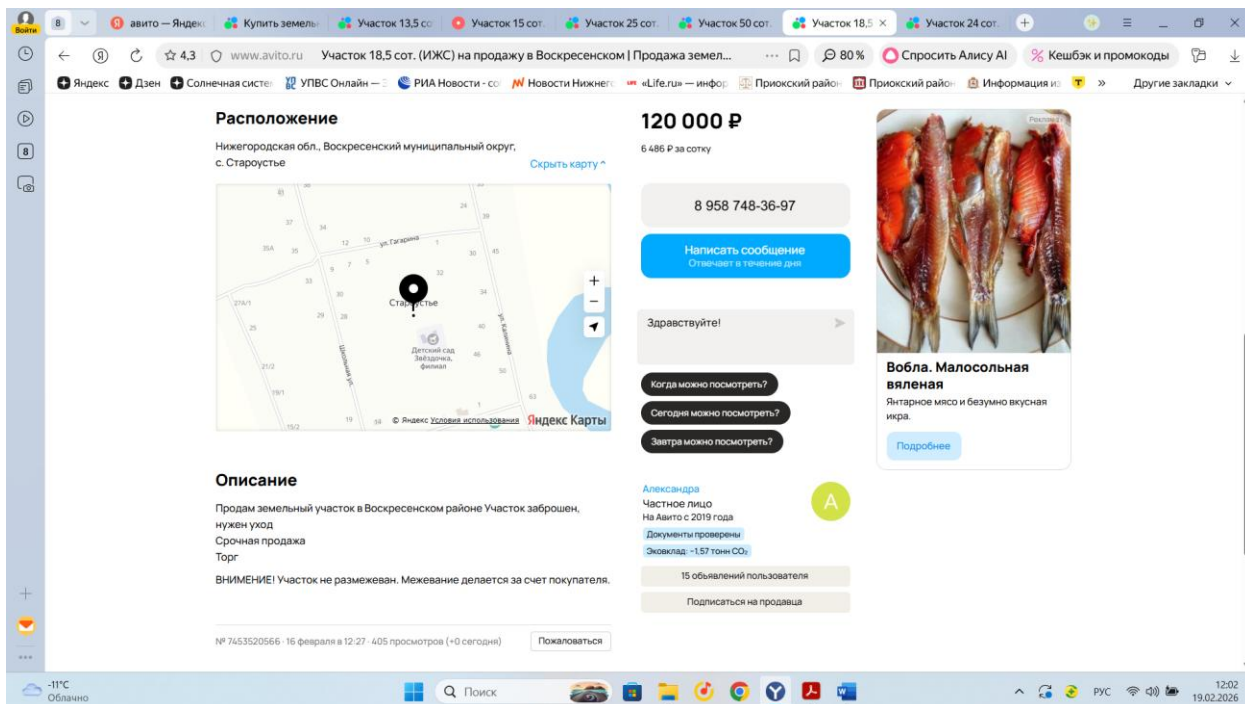




[https://www.avito.ru/shahunya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_izhs\\_2176117920?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyVGtBdEU2cXNKVGQ3WUVVTjI9zz2CBj8AAAA](https://www.avito.ru/shahunya/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_2176117920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyVGtBdEU2cXNKVGQ3WUVVTjI9zz2CBj8AAAA)

#### Аналог 4





https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_185\_sot.\_izhs\_7453520566?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJXVGk1SFg5MGdDQThsQmY0Ijt994f0Nj8AAAA

## 19. Приложение № 4. Экспертные материалы.

**Таблица 1**  
Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.900	0.980	0.940
Офисная	0.890	0.960	0.925
Производственная	0.870	0.960	0.915
Складская	0.900	0.970	0.935
Земельные участки	0.850	0.980	0.915
Специализированные низколиквидные объекты	0.800	0.920	0.860

**Таблица 2**  
Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.920	0.980	0.950
Офисная	0.900	0.980	0.940
Производственная	0.880	0.960	0.920
Складская	0.900	0.980	0.940
Земельные участки	0.900	0.960	0.930
Специализированные низколиквидные объекты	0.880	0.930	0.905

[https://www.cepes-invest.com/handbook/comev25/on\\_completion\\_of\\_the\\_transaction\\_2025](https://www.cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)

**Корректировка на отличие размера площадей**

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза  
Справочник типовых рыночных корректировок  
для рынка недвижимости 2025 г.

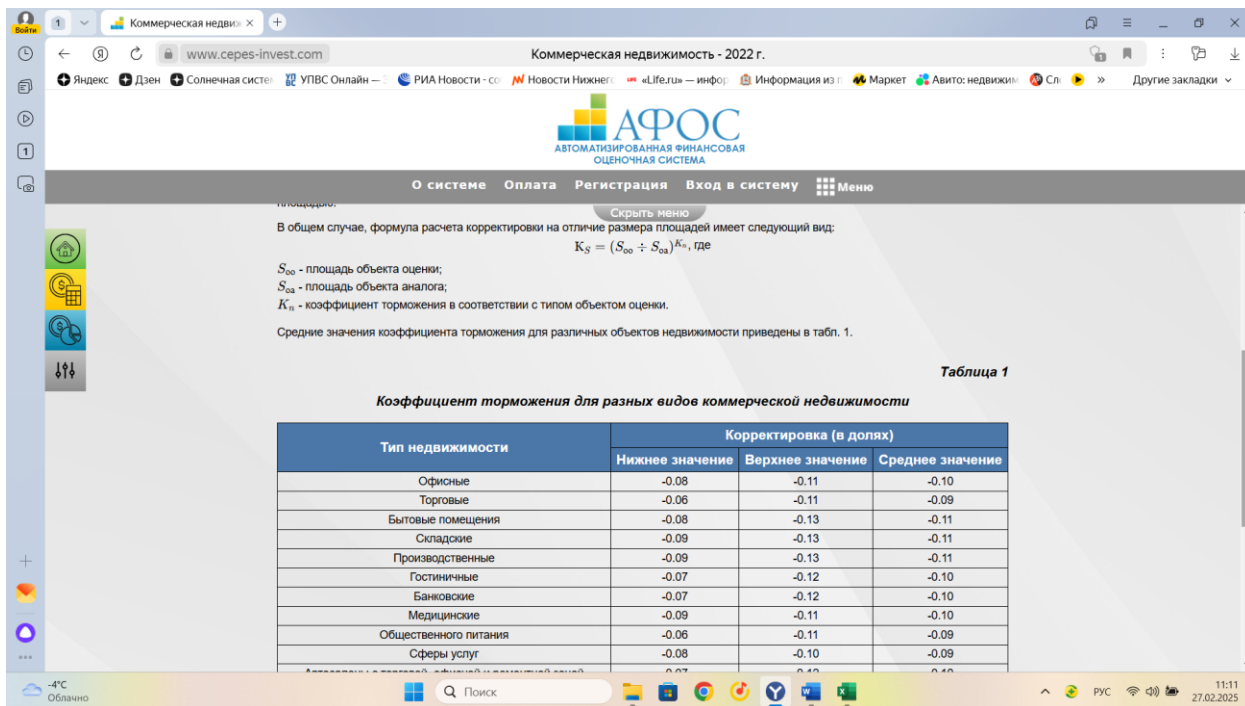
Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - Е.Э.н. Лекваркиной Н.К.  
Период применения корректировок - 2025 г. и 01.01.2026 г.  
Регион применения: Российская Федерация  
Область применения - для коммерческой недвижимости  
Возможность модификации - допускается

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

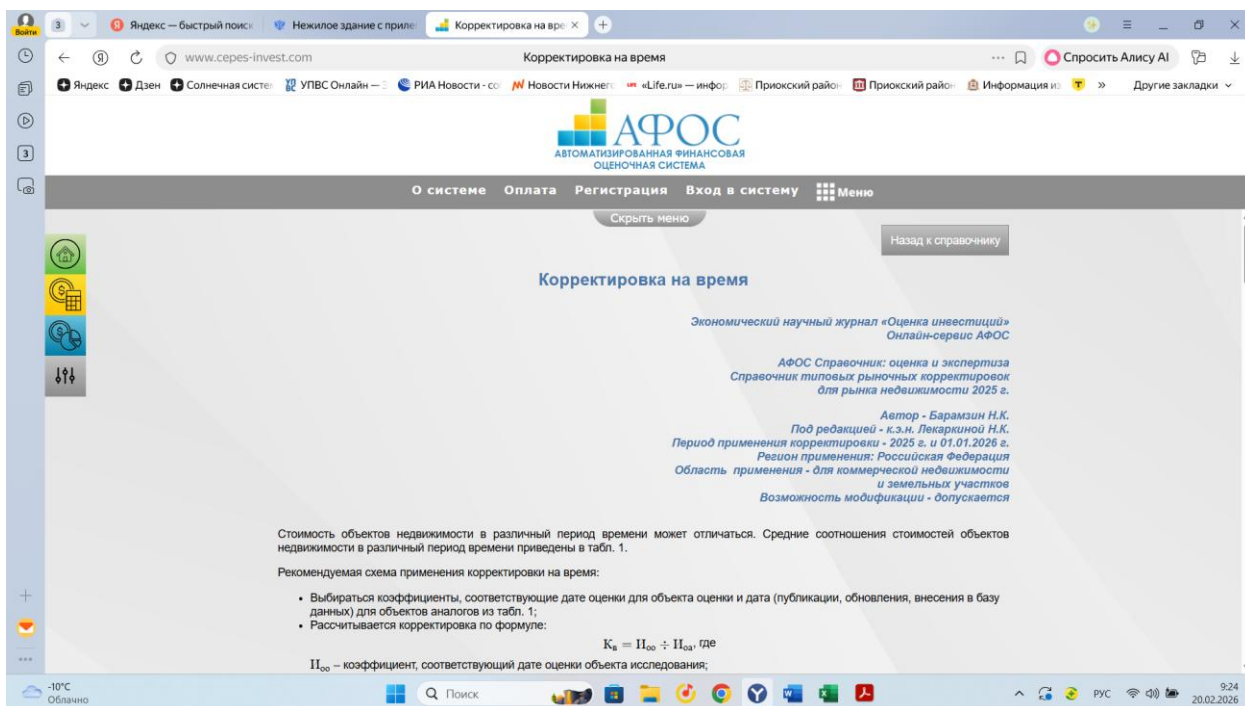
В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

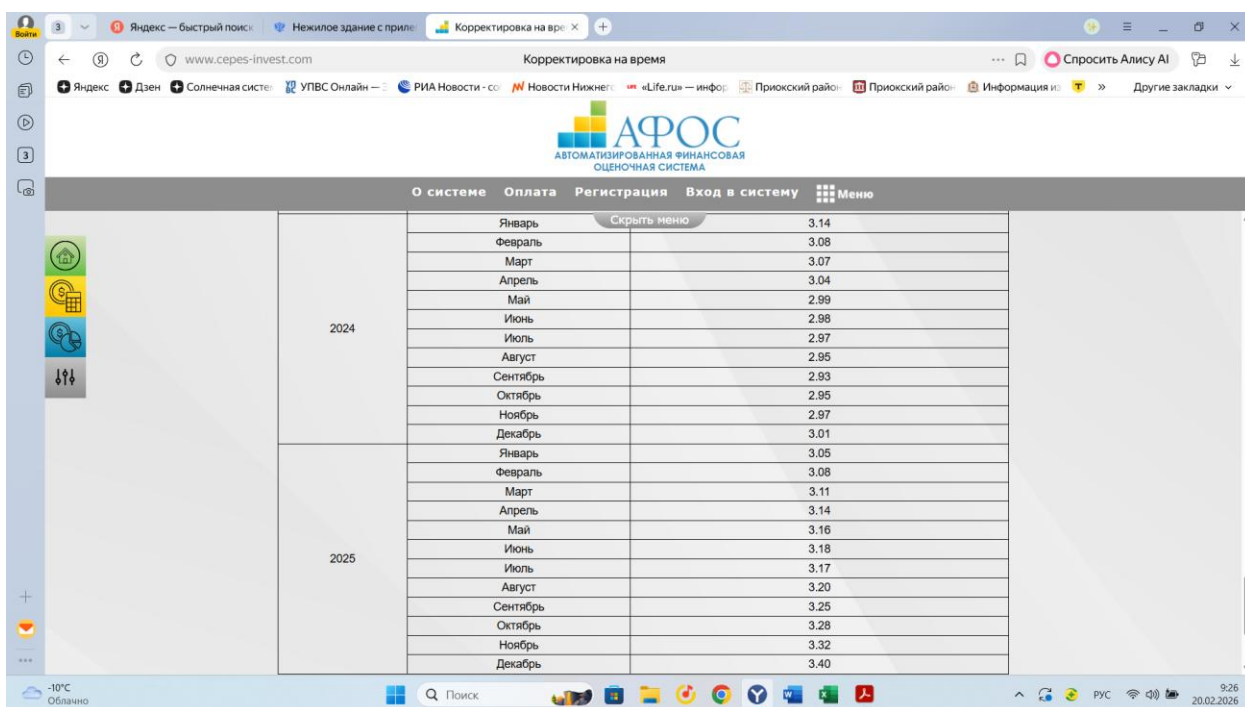
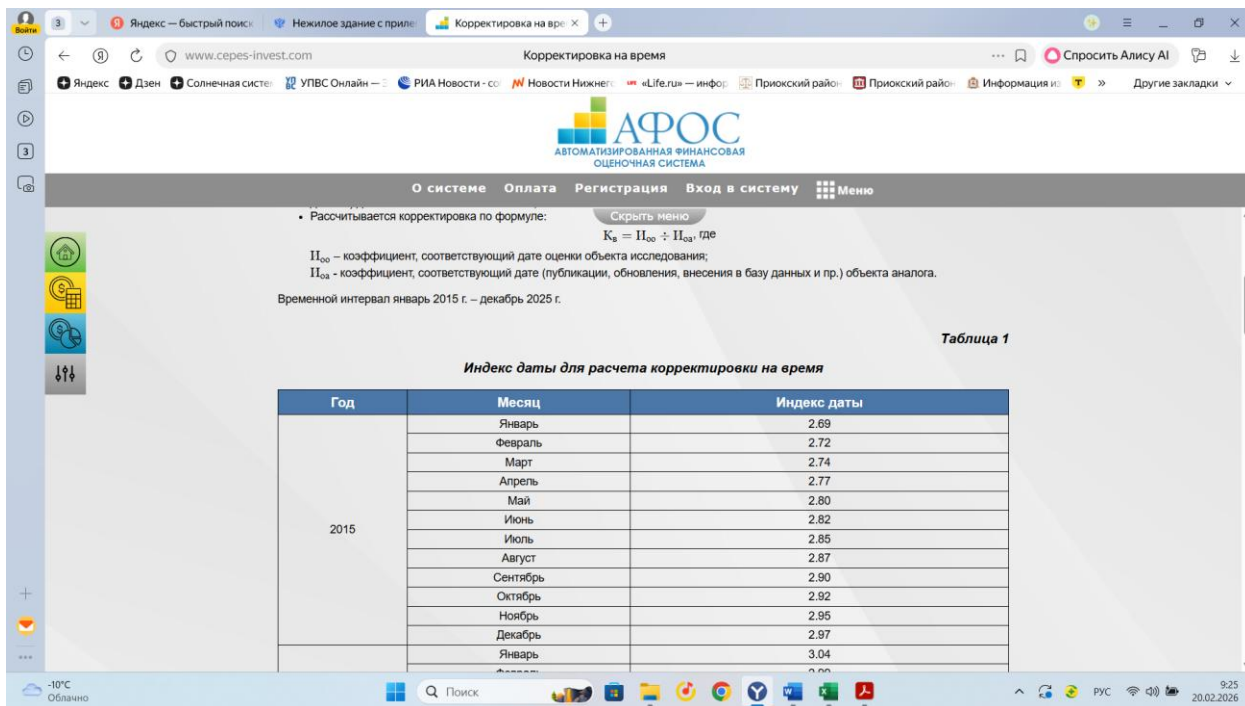
$$K_S = (S_{\text{об}} \div S_{\text{об}}) K_n$$

где  
 $S_{\text{об}}$  - площадь объекта оценки;  
 $S_{\text{ан}}$  - площадь объекта аналога;  
 $K_n$  - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.



<https://www.cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025>





[https://www.cepes-invest.com/handbook/comev25/time\\_adjustment\\_2025](https://www.cepes-invest.com/handbook/comev25/time_adjustment_2025)

Таблица 1. Зависимость цен от района расположения

Группа района	Районы	Средняя цена, отн. ед.
1	Борский, Кстовский, Арзамасский, г. Дзержинск	1,00
2	Богородский, Городецкий, Балахнинский, Павловский, Выксунский	0,78
3	Остальные	0,48

расположенную в районах, которые относятся к разным группам, существенно отличаются. Отношение средних цен представлено в табл. 1.

Кроме того, анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в первых двух группах. Общий объем предложений в базе данных по этим группам превышает 2/3, несмотря на то, что третья группа включает в себя 40 из 48 районов области. Спрос на коммерческую недвижимость в районах, относящихся к первым двум группам, формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними (в том числе московскими, санкт-петербургскими) предпринимателями, которых привлекает относительная дешевизна рабочей силы.

Объекты, расположенные в третьей группе, обладают гораздо меньшим спросом, так как могут использоваться, как правило, только для ведения какого-либо местного бизнеса. Предложения в данном сегменте также носят нерегулярный характер и представлены объектами, принадлежащими сельскохозяйственным предприятиям, бывшим предприятиям обслуживания сельхозтехники, местной промышленности, и объектами бывшего военного имущества.

Существенное влияние на цену имеет положение объекта недвижимости внутри района. С этой точки зрения можно выделить две основные группы: объекты, расположенные в районном центре, и объекты, расположенные за пределами районного центра (в поселках, селах, деревнях или вне населенных пунктов). Дополнительную группу составляют объекты, которые, хотя и расположены за пределами районных центров, не могут быть отнесены ко второй группе, так как на их стоимость влияет близость областного центра (объекты, расположенные в окрестностях Нижнего Новгорода). Зависимость цен от местоположения внутри района представлена в табл. 2.

Таблица 2. Зависимость цен от местоположения внутри района

Статус местоположения	Средняя цена, отн. ед.
Райцентр	1,00
Поселок, село, деревня за пределами районного центра	0,74
Окрестности областного центра	1,21

складская недвижимость и т. д. Внутри каждой категории возможны дополнительные градации (например, по классам качества в соответствии с международной классификацией). Областной рынок коммерческой недвижимости в настоящее время находится в состоянии развития. Продавцы и арендодатели во многих случаях относят предлагаемый объект к какой-либо более широкой группе, чем принято в международных классификациях. Исходя из публикуемой информации, можно выделить следующие категории недвижимости:

- офисно-торговая;
- производственно-складская.

Кроме того, большую группу составляют объекты, функциональное назначение которых продавцами не указывается (или указывается максимально широкий спектр вариантов использования).

Статистическая обработка данных по продажам объектов коммерческой недвижимости, расположенной в Нижегородской области, показала, что в среднем объекты производственно-складского назначения в 2 раза дешевле объектов офисно-торгового назначения.

#### АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ РАЗМЕРА (ФАКТОР МАСШТАБА)

Анализ, проведенный оценщиком, показывает, что удельная стоимость объектов недвижимости зависит от размеров (площади помещений). Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Поэтому для наглядного представления этой зависимости предусматривается обработка в два этапа. На первом этапе формируют подвыборки из общей выборки, относящиеся к выбранным интервалам площадей (в приведенном ниже примере четыре интервала), далее рассчитывают средние значения, которые далее (на втором этапе) используют в качестве выборочных значений зависимой переменной. При этом в качестве независимой переменной (регрессора) принимают средние значения интервалов. Исходные данные для построения такой зависимости по данным Нижегородской области представлены в табл. 3.

Таблица 3. Зависимость цен от площади

«Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах» Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова, П.Е. Уханов, Д.А. Шегурова, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород. Журнал «Вопросы оценки» № 4 за 2006 год

20. Приложение № 5. Документы оценщика.

**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Михеев Василий Васильевич**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 526100805630**  
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**  
**09 июля 2007 года, регистрационный № 000186**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  **Ю.В. Козлыб**

  
0000077



30514118



**ПОЛИС-ОФЕРТА (Договор) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6981R/7765649026**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «18» июля 2025 г.

<b>Страховщик</b>	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115026, г. Москва, в/п-тер. муниципальный округ Давыдовский, пр-т Лихачева, д. 15, пом. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 77201001 Расчетный счет: 40702010000000000000 в АО «Альфа-Банк» Кор. счет: 30101810200000000000 БИК: 04402093 Лицензия СИ №2239 от 19/01 сентября 2024 г.
<b>Страхователь</b>	СОО «ГЛАВНЫЙ ПАРАМЕТР», 603009, Нижегородская обл., Нижний Новгород, Промысел р-н, ул Петербург д. 10, кв 77 ИНН: 5201074165 КПП: 520101001 С/ТН: 1105091004029
<b>Период страхования</b>	с 21 июля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцента настоящего Полиса-оферты, по 20 июля 2025 г. (Период страхования)
<b>Страховая сумма</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
<b>Лимит ответственности</b>	По всем страховым случаям по возмещению убытков и иных расходов Страхователь - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
<b>Страховая премия</b>	5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» июля 2025 г.
<b>Франшиза</b>	Не установлена.
<b>Страховой случай</b>	В соответствии с Условными страхования по Полису-оферте
<b>Территория страхования</b>	Российская Федерация. При этом на территории страхования понимается территория, на которой осуществляется страховая деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть применен действующий Выгододобрытатель.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Закрепляет: Генеральный директор/ директор по корпоративному взаимодействию  
Аптарова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация  
9089 - бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Tele2, Тинькофф, выделенный номер  
8 800 333 0 909 - бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 89 - для звонков из Москвы и МО  
115265, г. Москва, в/п-тер. муниципальный округ Давыдовский, пр-т Лихачева, д. 15, пом. 2/15

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-544-7624 / 0325R/77600000324 - 000186 от «08» декабря 2024 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страхователь заключили Договор страхования №433-544-7624 / 0325R/77600000324 - 000186 от «08» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» от 01.10.2024 г. (далее - Правила страхования).

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. **Михеев Василий Васильевич**  
Паспортные данные: Сер. 2212 М973210 выдан УФМС России по Нижегородской области (под выношением) - 520-081919.10.2012  
Адрес регистрации: 603009, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Петербург, д. 10, кв.эф. 77

**2. СОСТРАХОВЩИКИ:**  
2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее - **Страхователь**) в лице (от имени) своего исполнительного органа и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петлинка, д. 12, стр.2, Лицензия ЦВ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее - **Страхователь**) в лице (от имени) своего исполнительного органа и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, в/п-тер. муниципальный округ Давыдовский, пр-т Лихачева, д. 15, пом. 2/15, Лицензия ЦВ РФ СИ № 2239 от 19.11.2017 г., тел: (495) 788-09-89, факс: (495) 785-08-88

**3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Страхователем и Исполнителем Страхователя на его территории Страхователь несет в результате предоставления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с исполнением соглашения Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дела в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

**5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**  
5.1. С «01» января 2025 года по «08» июля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, указанного в разделе Страховая сумма (Сто тысяч рублей) и/или возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, указанного в разделе Страховая сумма (Три тысячи рублей).

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**  
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, 발생한 в течение Периода страхования или Ретроактивного периода, Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**  
7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Период страхования - 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

**8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):**  
9.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, в/п-тер. муниципальный округ Давыдовский, пр-т Лихачева, д. 15, пом. 2/15, ИНН 7901159713) При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается выполняющим возмещение свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору.  
10.2. Не являются страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**ДОГОВОР**  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-544-0689275  
г. Нижний Новгород

09.04.2025 г.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. **Михеев Василий Васильевич**  
Паспортные данные: 22 12 973210, УФМС России по Нижегородской области, 19.10.2012 г.  
Тел: 8-951-903-20-37, E-mail: basilly@yandex.ru

**2. СТРАХОВЩИК:**  
2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
115035, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.  
E-mail: info@ingos.ru, info@ingos.ru, Тел.: (812) 220-06-06

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**  
3.1. С «21» мая 2025 года по «20» июля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, указанного в разделе Страховая сумма (Сто тысяч рублей) и/или возмещение реального ущерба, причиненного в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНСИЗА:**  
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
5.1. **3 300 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **28.05.2025г.**  
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. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 07.10.2024 г. (далее - Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.


**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному в порядке проведения оценки, и (или) третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Страхователем и Исполнителем Страхователя на его территории Страхователь несет в результате предоставления ему требований (имущественных претензий) третьим лицам.



**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем является установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с исполнением соглашения Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дела в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших в течение Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**  
9.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Период страхования - 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**  
10.1. 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.  
10.2. Не являются страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:   
Михеев Василий Васильевич

СОСТРАХОВЩИКИ:   
От Страхователя: Аптарова Ирина Анатольевна

   
С.Ю. Архангельский

СТРАХОВАТЕЛЬ:   
От Страхователя: Аптарова Ирина Анатольевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  
От Страхователя:   
Дубинин А.К. Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, действующий на основании Доверенности №2596271-942723 от 20.01.2025г.

