

Частнопрактикующий оценщик

**Андержанова А.Х.**

---

---

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_/Андержанова А.Х./

28 января 2026 г.

## **ОТЧЕТ № 010/01/26**

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости**

**Период проведения оценки:** 21.01.2026 г. – 28.01.2026 г.

**Действительная дата оценки:** 27.01.2026 г.

**Дата составления отчета:** 28.01.2026 г.

**Исполнитель:** Частнопрактикующий оценщик

Андержанова А.Х.

**Заказчик:** Отдел имущественных отношений и земельных ресурсов администрации Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области.

**г. Нижний Новгород.**

**2026 г.**

## Оглавление

Оглавление .....	2
<i>1 Общие сведения .....</i>	<i>3</i>
1.1 Основные факты и выводы .....	3
1.2 Задание на оценку .....	4
1.3 Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике .....	5
1.4 Цель оценки и вид определяемой стоимости .....	5
1.5 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	6
1.6 Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения .....	7
1.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.8 Процедура оценки (содержание и объем работ) .....	8
<i>2 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....</i>	<i>9</i>
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	9
2.2 Описание имущественных прав .....	9
2.3 Общая информация, характеризующая объект оценки .....	9
2.4 Описание местоположения объекта оценки .....	10
2.5 Количественное и качественное описание объекта оценки .....	14
2.6 Фотографии объектов оценки .....	18
<i>3. Наиболее эффективное использование объекта оценки .....</i>	<i>22</i>
3.1 Элементы анализа .....	22
3.2 Анализ НЭИ земельного участка, как свободного .....	22
3.3 Анализ НЭИ собственности, как улучшенной .....	22
<i>4. Анализ рынка объекта оценки .....</i>	<i>23</i>
4.1 Анализ макроэкономических тенденций, текущая финансовая ситуация в регионе .....	24
4.2 Общие сведения о рынке коммерческой недвижимости .....	39
<i>5. Описание процесса определения стоимости права пользования на объект недвижимости в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов .....</i>	<i>45</i>
5.1 Методология процесса оценки .....	45
<i>6. Определение стоимости земельного участка .....</i>	<i>48</i>
<i>7. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....</i>	<i>53</i>
<i>8. Согласование результатов (определение итоговой стоимости) .....</i>	<i>64</i>
<i>9. Итоговое заключение о стоимости .....</i>	<i>65</i>
<i>10. Подпись оценщика .....</i>	<i>65</i>
<i>11. Перечень информации, использованной в отчете .....</i>	<i>66</i>

# 1 Общие сведения

## 1.1 Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: - нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2, расположенное по адресу: 607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2; - земельный участок, общая площадь: 5035 +/- 39 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект капитального строительства (здание): 1 шт. Земельный участок: 1 шт.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 010/01/26 от __ января 2026 г
Порядковый номер отчета об оценке	010/01/26
Дата составления отчета об оценке	28.01.2026 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	27.01.2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	24.01.2026 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС	Сравнительный подход: 2 086 419 руб. Доходный подход: не применялся. Затратный подход: не применялся.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	2 087 000 руб., в том числе стоимость земельного участка 272 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки

## 1.2 Задание на оценку

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: - нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2, расположенное по адресу: 607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2; - земельный участок, общая площадь: 5035 +/- 39 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2..
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект капитального строительства (здание): 1 шт. Земельный участок: 1 шт.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 22.01.2026г.; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

	22.01.2026г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) указанных прав	Не зарегистрированы
Цель оценки	Для принятия управленческих решений
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для принятия управленческих решений.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки 27.01.2026; 4. предполагаемое использование объекта – по состоянию на дату оценки не используется. Требуется проведение ремонтных и отделочных работ; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	27.01.2026 г.
Сроки проведения оценки	с 21.01.2026 г. по 28.01.2026 г.
Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Особые условия проведения оценки	Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	1. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. 2. Оценка проводится без учета долговых обязательств в отношении объекта оценки или его частей. 3. В обязанности Оценщика не входит обмер земельного участка, зданий и сооружений, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величины физического износа элементов конструкции, Оценщик должен использовать технический паспорт и другую информацию, представленную Заказчиком, (данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки.

	<p>Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.</p> <p>4. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.</p> <p>5. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи.</p> <p>6. Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.</p>
--	---

### 1.3 Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

<i>Исполнитель</i>	
Исполнитель	Частнопрактикующий оценщик Андержанова Алсу Халимовна
Юридический адрес	603047, г. Нижний Новгород, ул. П.Орлова, 7-74
Почтовый адрес	603047, г. Нижний Новгород, ул. П.Орлова, 7-74 эл. почта – sudexpert@list.ru
ИНН исполнителя	522602583039
Сведение о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 433-542-012376/26 от 20 января 2026 г в СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса: с 27 января 2026 г. по 26 января 2027 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
<i>Оценщик</i>	
Оценщик(-и)	Андержанова Алсу Халимовна Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 791339, выдан ГОУВПО НГАСУ 7 октября 2009 года. Член саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» (105066, Г.МОСКВА, ПЕР. 1-Й БАСМАННЫЙ, Д. 2А). Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0002197 от 22.07.2020 г. (член СРО с 20.01.2012 г.)
Местонахождение оценщика	603047, г. Нижний Новгород, ул. П.Орлова, 7-74
<i>Заказчик</i>	
Заказчик	Отдел имущественных отношений и земельных ресурсов администрации Краснооктябрьского муниципального округа Нижегородской области
Данные заказчика	ИНН 5220000164, ОГРН 1025201106941, КПП 522001001, юридический адрес: Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с. Уразовка, ул. Кооперативная, д.36

### 1.4 Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для целей принятия управленческих решений. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

## **1.5 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

### **ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных частей, входящих в состав объекта оценки. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.

5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком и результаты визуального осмотра. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объекта оценки, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.

7. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества для предполагаемого использования результатов оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.

9. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.

10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,

юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.

11. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Для удобства восприятия Оценщик оставляет за собой право отражать промежуточные результаты в Отчете округленно.

12. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой, в том числе, выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.

13. Настоящий Отчет выполнен с указанной в п. 1.2 целью и предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования. Оценщик не принимает также юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете, или в случае какого-либо другого использования.

14. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.

15. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

17. Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

## **СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

18. Отсутствуют.

### **1.6 Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения**

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 3.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

### **1.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9

«Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

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

### **1.8 Процедура оценки (содержание и объем работ)**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

## **2 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик использовал результаты осмотра, а также следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 22.01.2026г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 22.01.2026г.

Копии используемых документов приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

### **2.2 Описание имущественных прав**

Согласно предоставленным документам, объект оценки на дату оценки находится в собственности Слепцова Дмитрия Александровича. Информация об имущественных правах на объект оценки с указанием реквизитов правоудостоверяющих документов представлена в таблице 1.

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемый объект оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

#### **Описание имущественных прав на объект оценки**

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Вид права</b>	<b>Обладатель указанных прав на дату оценки (дату составления Отчета)</b>	<b>Правоудостоверяющий документ</b>
- нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2, расположенное по адресу: 607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2	Собственность	Краснооктябрьский муниципальный округ Нижегородской области	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 22.01.2026г.
- земельный участок, общая площадь: 5035 +/- 39 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2.	Собственность	Краснооктябрьский муниципальный округ Нижегородской области	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 22.01.2026г.

### **2.3 Общая информация, характеризующая объект оценки**

#### **ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектами оценки являются:

- 1) нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2, расположенное по адресу: 607538,

Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2.

- 2) земельный участок, общая площадь: 5035 +/- 39 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2.

## **2.4 Описание местоположения объекта оценки**

### **Описание Нижегородской области**

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре Европейской части России.

Один из крупнейших регионов Центральной России. Площадь — 76 900 км<sup>2</sup>, протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 400 км.

Административный центр — Нижний Новгород.

Входит в состав Приволжского федерального округа.

Граничит: на северо-западе с Костромской областью, на северо-востоке — с Кировской, на востоке — с республиками Марий Эл и Чувашия, на юге — с республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями

### **Административно-территориальное деление**

Область делится на 4 города областного значения и 48 районов, в состав которых входит 24 города районного значения, 55 рабочих посёлков и 531 сельсовет.

### **Географическое положение**

Нижегородская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины.

Волга делит область на низменное Левобережье (Заволжье) и возвышенное Правобережье — продолжение Приволжской возвышенности (Мордовская возвышенность, высота до 247 м; Чувашская возвышенность, Дятловы, Перемиловские, Фаддеевы горы, возвышенность Межпьянье).

### **Промышленность**

Основные отрасли промышленности — машиностроение, химия, передельная чёрная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, лёгкая, пищевая.

Предприятия передельной чёрной металлургии (Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор) и цветной металлургии (Нижний Новгород). Целлюлозно-бумажное производство (Правдинск, Балахна).

В Кстово расположен самый крупный из нефтеперерабатывающих заводов компании «ЛУКОЙЛ».

### **Машиностроение и металлообработка**

Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолёты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, лёгкой, пищевой промышленности, телевизоры и др.: Нижний Новгород — ОАО «ГАЗ», ПО «Нижегородский машзавод», авиастроительный завод «Сокол», ПО «Завод Красное Сормово», АО «Нижегородский завод Нител»; города Павлово, Арзамас и др.

Старинные центры металлообработки — Павлово, Ворсма и др.

### **Лёгкая и пищевая промышленность**

Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатом, колбасным заводом, молочным комбинатом, Нижегородским заводом шампанских вин, пивзаводом (пиво «Окское»), кондитерской фабрикой и др. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

### **Промышленность строительных материалов**

Значительное число предприятий по производству строительных материалов (заводы железобетонных конструкций, асфальтобетонные и др.).

### **Химическая промышленность**

Химическая промышленность: продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, краски, ядохимикаты и др. — Дзержинск, Нижний Новгород.

ОАО «Оргсинтез» — одно из крупнейших предприятий лесохимической промышленности в России.

В Нижнем Новгороде работает завод «НИЖФАРМ» — один из крупнейших производителей лекарств в России.

### **Стекольная промышленность**

В городе Бор расположено крупнейшее в России предприятие производитель полированного, автомобильного стекла и стеклопосуды — Борский стекольный завод.

### **Электроэнергетика**

На территории Нижегородской области расположена Нижегородская ГЭС (Заволжье).

Тепло- и энергообеспечение Нижнего Новгорода осуществляют Автозаводская ТЭЦ электрической мощностью 580 МВт, Сормовская ТЭЦ (ТГК-6) — 340 МВт. В 60 км от города находится Горьковская ГЭС. Нижний Новгород расположен в энергодефицитном регионе. Это в том числе связано с отменой строительства в конце 1980-х Горьковской АСТ. В 2009 года инвестиционный совет при губернаторе нижегородской области одобрил проект строительства в Нижнем Новгороде парогазовой ТЭЦ электрической мощностью 900 МВт и тепловой мощностью 840 Гкал/час. К 2016 году планируется ввести в эксплуатацию первый блок Нижегородской АЭС.

#### **Сельское хозяйство**

Выращивают рожь, овёс, ячмень, пшеницу, гречиху, сахарную свёклу, лён-долгунец. Возделывают лук, картофель. Также развито молочно-мясное и молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство. Тепличные комбинаты выращивают около 12 тыс. тонн внесезонной овощной продукции.

#### **Транспорт**

По территории области проходит Горьковская железная дорога, управление которой расположено в административном центре. Судоходство возможно по Волге, Оке, Ветлуге, Суре.

В 2009 году сдан в эксплуатацию вантовый мост на трассе Муром — Навашино, заменивший собой понтонный мост, который действовал только в летнее время и имел малую грузоподъёмность.

#### **Описание села Медяна Краснооктябрьского района Нижегородской области**

Медяна (тат. Мэдэнэ) — деревня в Краснооктябрьском районе Нижегородской области, в 40 км к югу от города Сергач и в 15 км к югу от райцентра Уразовка. Через село протекает река Большая Медяна (приток Медяны).

До революции 1917 года село было крупным исламским религиозным центром (в селе было 5 мечетей). В настоящее время в селе располагается духовный татарский центр «Медина».

#### **Население**

Численность населения деревни из официальных источников (ревизские сказки, переписи населения).

1719 ↕	1744 ↕	1762 ↕	1834 ↕	1850 ↕	1858 ↕	1911 ↕
318	486	582	719	1745	2015	4558

Численность населения						
2002 <sup>[2]</sup>	2010 <sup>[2]</sup>	2012 <sup>[3]</sup>	2013 <sup>[4]</sup>	2014 <sup>[5]</sup>	2015 <sup>[6]</sup>	2016 <sup>[7]</sup>
723	↘609	↘584	↘575	↘554	↘550	↘536
2017 <sup>[8]</sup>	2018 <sup>[9]</sup>	2019 <sup>[10]</sup>	2020 <sup>[11]</sup>	2021 <sup>[1]</sup>		
↘520	↘497	↘482	↘463	↘462		

#### **История**

##### **Первое упоминание**

Деревня Медяна была основана 25 июня 1674 года служилыми татарами. Зная о пустующих землях по берегам реки Медяны, 26 молодых служилых и несслужилых татар из разных татарских деревень Алатырского уезда получили эти свободные земли. Их звали: Уразай Ишелеев (род. около 1650 г.), Утеш Ишеев, Агилда Елдашев, Уразай Ишмаметев, Тимай Чинаев сын Сюнчалеев, Алкайка сын Еналеев, Тобай Елдашев, Мамотя Булатов, Байбарска Елдашев, Адякай Биктеев, Бибарс Бекбулатов, Сюней Кудрелеев (Синяч Кондратов), Курмамет Битюков, Капкун Енбулатов, Саиш Сюняков, Акчура Енбулатов, Бибач (Тюбяк) Убяков, Сюнчалеи Тохтамышев, Акбердя Кудрелеев, Уразай Бухтакратов, Сюнчалеи Енбулатов, Игимай Алчимашев, Друган Ишелеев, Миней (Милай) Булаев, Акбердяк Кузьмин сын Елдашев, Агилдей Булатов сын Еналеев.

Первым абызом деревни был Исанелей Бикметев (Исалай Бикмаметев). Уже будучи абызом, он купил землю в Медяне в конце XVII века и обзавелся здесь семьей. Зная исламское вероучение, он помогал жителям деревни овладеть им. Его сын Селим, родившийся в 1721 году, после смерти отца заместил его на посту руководителя общины.

##### **Ранняя история**

В течение XVIII века в связи с петровскими реформами (созданием губерний и др.) менялся территориально-административный статус деревни Медяны. С 1708 по 1717 год она входила в Алатырский уезд Казанской губернии. А с 1717 года деревня Новая Татарская Медяна, оставаясь в Алатырском уезде, оказалась наряду с другими из алатырских и курмышских мест деревнями в Алатырской провинции Нижегородской губернии, в составе которой оставалась до 1779 года. С 1780 года в течение 17 лет

центрами для Медяны были Курмыш и Симбирск, так как она являлась деревней Курмышской округи (Курмышского уезда) Симбирского наместничества. С 1797 года медянцы проживали во вновь созданной Рыбушкинской волости Курмышского уезда, во вновь образованной на базе Симбирского наместничества — Симбирской губернии.

Во время Северной войны со шведами, в 1708 году было взято на службу государеву и отправлено сначала в Алатырь, а затем в Симбирск, в полк стольника и воеводы Федора Есипова 22 человека из селения Новая Медяна. Из них только семеро человек вернулись домой, остальные погибли.

По указу Петра Первого от 31 января 1718 года, «повелено в Казанской, Воронежской и Нижегородской губерниях и Симбирском уезде для работ по вырубке и доставке корабельных лесов, брать служилых мурз, татар, мордву и чуваш ...». Деревня Медяна была приписана к ведомству Казанской Адмиралтейской конторы. В город Баку на строительство крепости между 1719 и 1748 гг. было послано 4 человека.

### **Новое время**

В конце 18 века рядом с Медяной располагались четыре ветряные мельницы, а общая площадь земельных угодий составляла 3365,5 десятины.

В начале XIX века жители Медяны по-прежнему в документах довольно часто именовались «служилые татары», видимо, по старой памяти. Но с 1797 года они не являлись не только служилыми татарами, но и лашманами, поскольку вышли с 1797 года из-под контроля Адмиралтейской конторы.

Время возникновения (постройки) первой соборной мечети в Медяне относится, предположительно, к середине XVIII столетия. В июле 1853 года Арифилла Салехов был утверждён указным муллой первой соборной мечети. Ещё одна соборная мечеть была построена в центре деревни, в 1850 году при ней открывается мектебе. В 1845 году была построена третья соборная мечеть. Четвертая по времени возникновения — это построенная в 1861 году медянская мечеть.

Главные болезни, которым были подвержены жители Медяны во второй половине XIX столетия — это тиф для взрослых и оспа для детей.

### **XX век**

В начале XX века разросшийся посёлок был религиозным мусульманским центром с пятью соборными мечетями. К 1952 году все мечети исламского селения были разрушены. В 1980-х годах вновь созданная мусульманская община начинает деятельность с воплощения в жизнь проекта строительства религиозно-просветительского комплекса, в составе которого: мечеть, музей, клуб, гостиничный комплекс и больница. С 1992 по 1994 гг. шло строительство главной мечети Рашида, названной в честь матери мецената и председателя религиозной общины Ф. А. Гильманова. Автором мусульманской святыни стал архитектор Ильяс Тажиев (автор мечети на Поклонной горе), воплотивший в камне образ цветка с пятью лепестками, три из которых увенчаны куполами. Внутреннее убранство (суры из Корана и растительный орнамент) выполнено в бело-золотых тонах. Под мечетью был организован краеведческий музей, посвященный истории нижегородских татар, с несколькими экспозициями. Перед входом установлен памятник Йа-Син, представляющий собой ажурную 25-метровую стелу с шестью гранями, между которыми прикреплены металлические пластины с молитвой, посвященной всем мусульманам, погибшим от рук советской власти. В религиозно-просветительский комплекс помимо монумента и мечети входит: дом Ф. К. Вахитова (Фатех-муллы), памятное место захоронения мусульманского духовенства и памятные места утраченных мечетей. В наши дни мечеть Рашида является лучшим образцом современной исламской архитектуры в России, а духовный татарский центр — объектом культурного наследия регионального значения.

## Характеристика локального местоположения объекта оценки

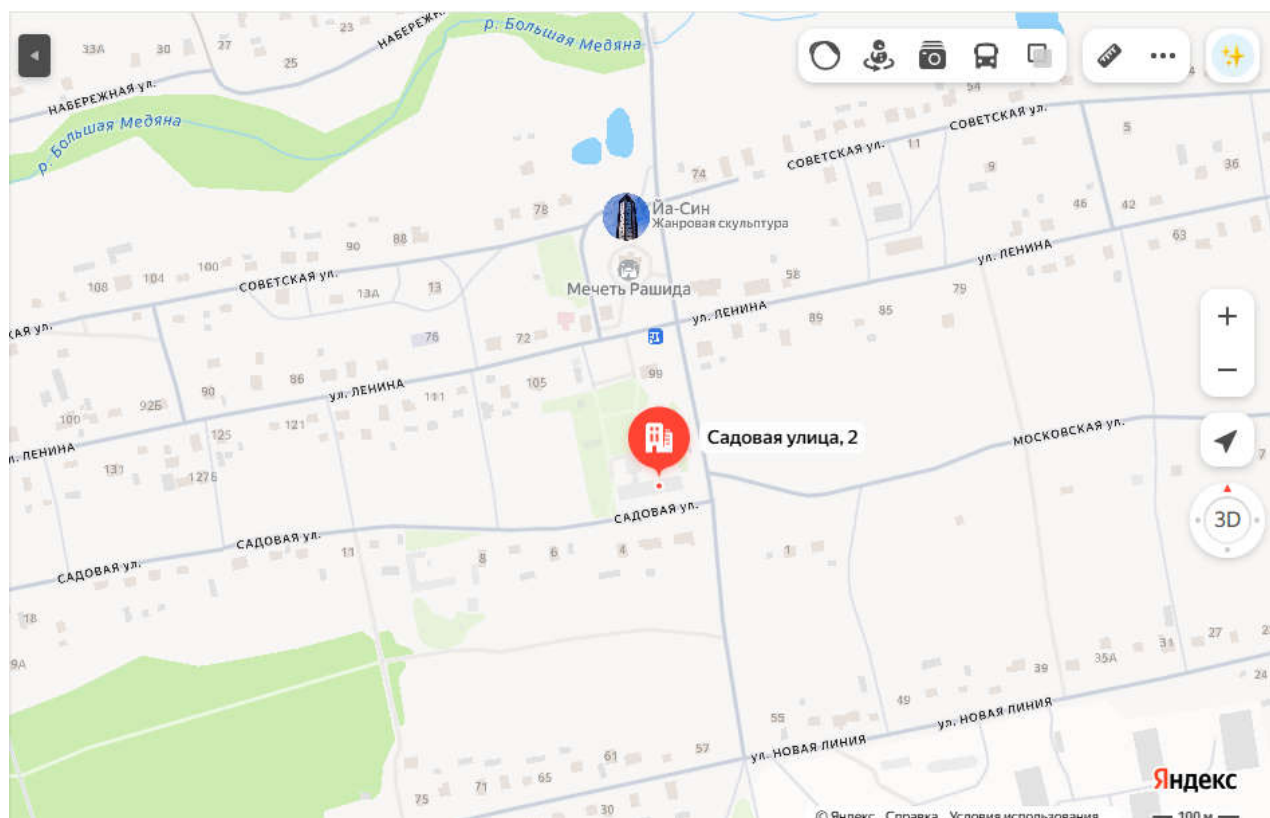
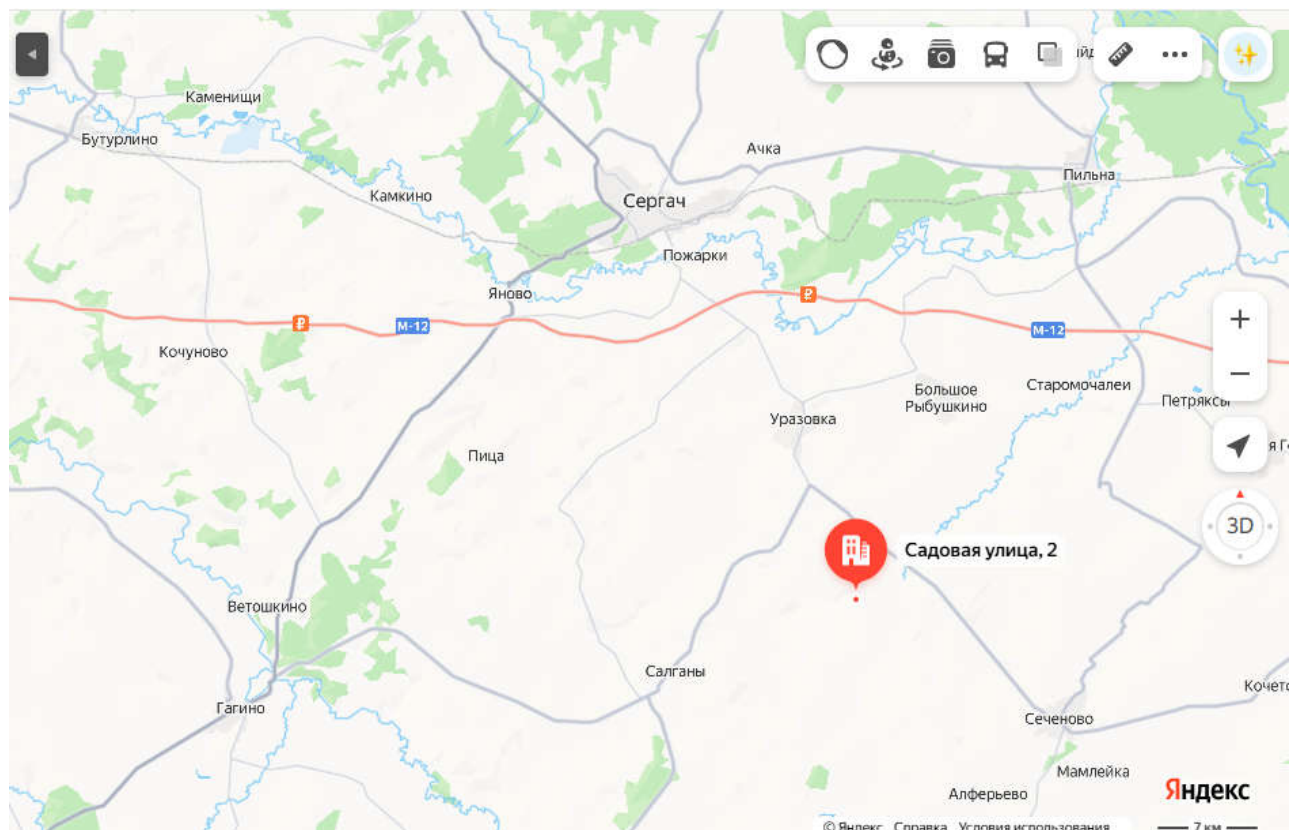


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта<sup>1</sup>

Оцениваемый объект представляет собой отдельно стоящее 2-этажное здание школы, расположенное в селе Медяна Краснооктябрьского муниципального района Нижегородской области. В непосредственной близости расположена жилая и административная застройка. Расстояние между городом Сергач и селом Медяна составляет 29 км.

<sup>1</sup> Яндекс Карты

Подъездные пути – асфальтированные автомобильные дороги, которые находятся в удовлетворительном состоянии.

### 1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение в населенном пункте	Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный район, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома и административные здания
Транспортная доступность	удовлетворительная
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	удовлетворительная
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	удовлетворительная
Эстетичность окружающей застройки	удовлетворительная
Престижность района	низкая
Наличие зеленых насаждений	есть
Экологическая обстановка района	В пределах нормы
Прочие особенности местоположения	Расстояние между городом Сергач и селом Медяна составляет 29 км.

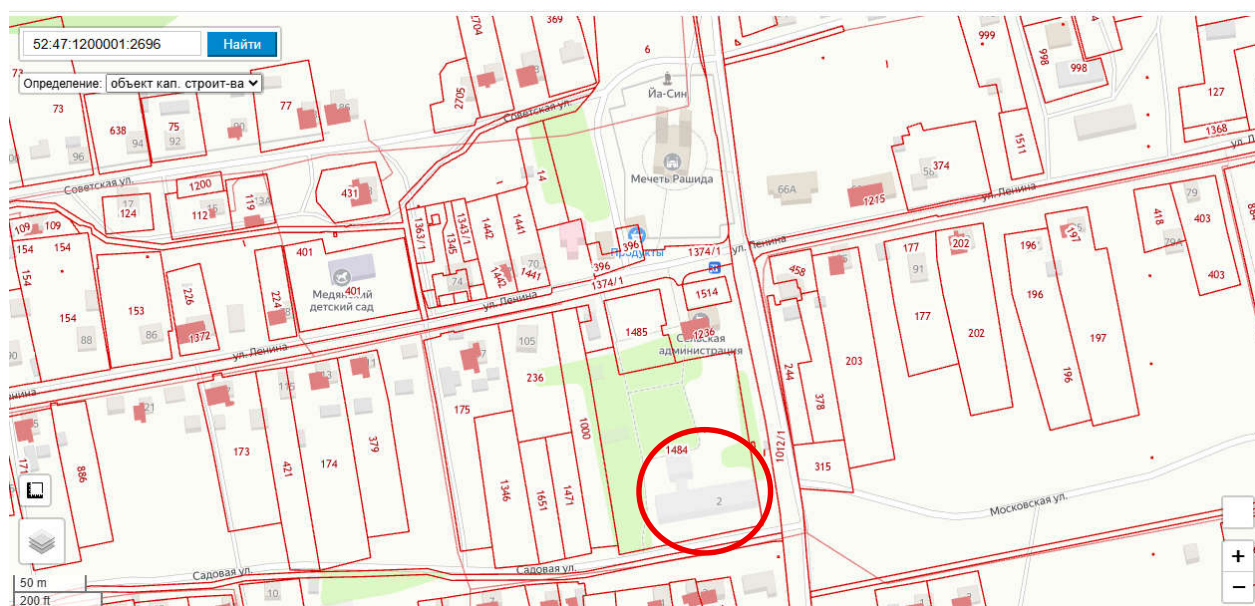
### 2.5 Количественное и качественное описание объекта оценки

Основные характеристики земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию.

<i>наименование</i>	земельный участок, общая площадь: 5035 +/- 39 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение
<i>Местонахождение объекта оценки</i>	Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2
Имущественные права на объект недвижимости	Собственность
Субъект права (собственник)	Краснооктябрьский муниципальный округ Нижегородской области
Реквизиты собственника:	Не предоставлены
Существующие ограничения (обременения) права:	Отсутствуют
Документ, подтверждающий право	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 22.01.2026г.
Документ, определяющий количественные и качественные характеристики объекта	Не предоставлены
категория земель	земли населенных пунктов
разрешённое использование (назначение)	образование и просвещение
кадастровый номер	52:47:1200001:1484
площадь, кв. м.	5035 +/- 39 кв.м.
форма участка	многоугольная
рельеф	ровный
кадастровая стоимость, руб.	1 392 127.15 руб.
Балансовая стоимость, руб.	Информация о балансовой стоимости не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на результат рыночной стоимости объектов оценки.
<b>Текущее использование</b>	По назначению (под здание школы)
<b>Улучшения земельного участка</b>	Здание школы

Наименование	нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2, расположенное по адресу: 607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2
Дополнительная информация	По состоянию на дату оценки объект не используется. Помещение требует проведения ремонтных и отделочных работ.

### Расположение на публичной кадастровой карте



### Описание имущественных прав, обременений, земельных правоотношений на помещение

наименование объекта недвижимости	нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2
Адрес расположения	607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2
Имущественные права на объект недвижимости	Собственность
Оцениваемые права:	Собственность
Субъект права (собственник)	Краснооктябрьский муниципальный округ Нижегородской области
Реквизиты собственника:	Данные не предоставлены
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрировано
балансовая стоимость объекта	Информация о балансовой стоимости не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на результат рыночной стоимости объекта оценки.
Земельные правоотношения:	Земельный участок, на котором расположено помещение, находится в собственности у правообладателя
Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта	
Документ, подтверждающий право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 22.01.2026г.

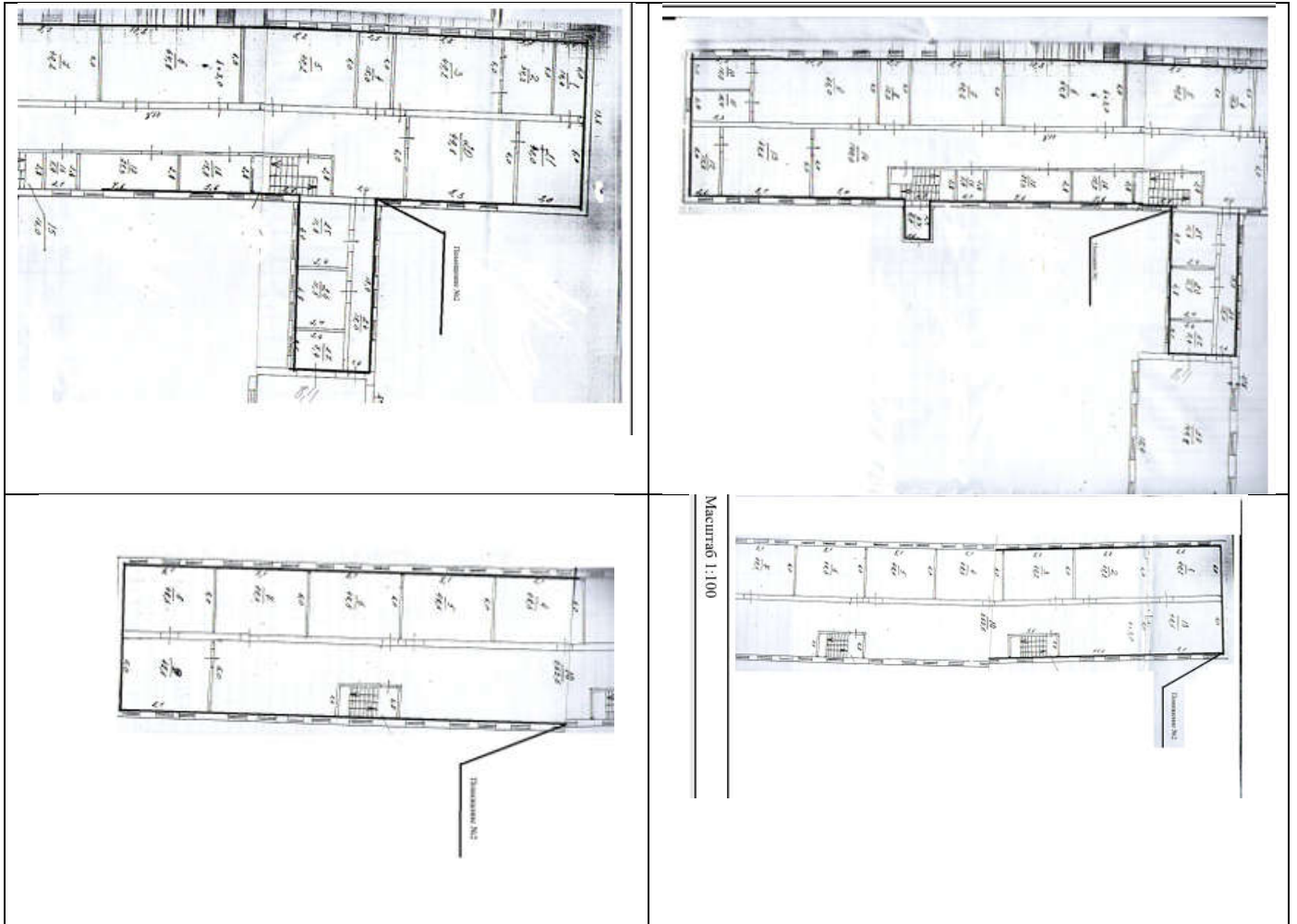
Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта	-
--	---

**Описание оцениваемого здания в составе комплекса объектов недвижимости**

вид	нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2, расположенное по адресу: 607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2
назначение	Здание школы
Текущее использование	Не используется. Требуется проведение ремонтных и отделочных работ.
Памятник архитектуры и культуры	нет
Год постройки	Информация не предоставлена
Год реконструкции	-
Кадастровый (или условный) номер	52:47:1200001:2696
Кадастровая стоимость, руб.	20 653 430.94 руб
Литера	Информация не предоставлена
этажность	1, 2
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>1669,3</b>
Основная, кв. м.	Информация не предоставлена
Вспомогательная, кв.м.	Информация не предоставлена
<b>Объем здания, куб.м.</b>	Информация не предоставлена
высота здания, м.	Информация не предоставлена
Фундамент	ленточный железобетонный сборный
Материал стен	Из прочих материалов
Материал перегородок	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Кровля	Рулонная
Лифты	Нет
Водоснабжение	Нет (на дату проведения оценки отсутствует)
Мусоропровод	Нет
Газоснабжение	Нет
Горячее водоснабжение	Нет (на дату проведения оценки отсутствует)
Электроснабжение	Нет (на дату проведения оценки отсутствует)
Отопление	Нет (на дату проведения оценки отсутствует)
Канализация	Нет (на дату проведения оценки отсутствует)
Противопожарная безопасность	нет
Наличие и тип парковки	Стихийная, возле здания
Общее состояние здания	Удовлетворительное, необходимо проведение ремонтных и отделочных работ.
Инженерное обеспечение здания	На дату оценки отсутствует, требует проведения ремонтных работ
группа капитальности	I
Дополнительная информация	Помещение требует проведения ремонтных и отделочных работ.
<b>Описание количественных и качественных характеристик объекта</b>	
Заполнение оконных проемов	Деревянные двойные
Заполнение дверных проемов	<b>На дату оценки отсутствуют</b>
Полы	Деревянные, железобетонные плиты: покрытие отсутствует.
<i>Отделка</i>	
Помещения	<b>потолок:</b> окраска, побелка <b>стены:</b> окраска, побелка (частично отделка отсутствует)
Информация о перепланировке	Перепланировка отсутствует

Дополнительная информация

По состоянию на дату оценки объект не используется.  
Требует проведения ремонтных и отделочных работ.



**Рис.3. План помещений объекта оценки**

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

## 2.6 Фотографии объектов оценки

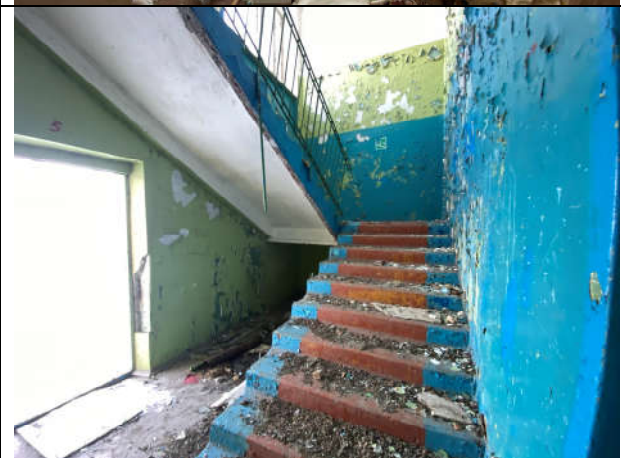
Общий вид объекта оценки



Общий вид помещений объекта оценки









## **3. Наиболее эффективное использование объекта оценки**

### **3.1 Элементы анализа**

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Определение НЭИ основано на суждении оценщика и его аналитических способностях, т. е. использование, указанное в анализе, является мнением, а не фактом. В контексте наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) другим термином для НЭИ может быть «самое вероятное использование». В контексте инвестиционной стоимости, альтернативным термином является «самое прибыльное использование».

Различают два типа НЭИ. Первый тип – НЭИ земельного участка, как вакантного. Второй – НЭИ участка, как улучшенного.

При оценке НЭИ земельного участка как свободного либо земельного участка с улучшениями используются четыре критерия. Прогнозируемое использование должно удовлетворять им всем, т.е. быть:

1. Юридически (законодательно) разрешенным;
2. Физически возможным;
3. Экономически целесообразным;
4. Наиболее доходным.

Каждое потенциальное использование объекта оценки рассматривается оценщиком с точки зрения этих четырех критериев. Если предполагаемое использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается, и рассматривается очередной вариант использования. НЭИ удовлетворяет всем этим критериям.

### **3.2 Анализ НЭИ земельного участка, как свободного.**

Анализ наиболее эффективного использования земли, как свободной, выполняется в следующих случаях:

- при необходимости отдельной оценки земельного участка;
- при выборе объектов для сравнительного подхода.

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли, как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная. Здание в целом, как единый объект недвижимости, безусловно, превышает стоимость участка земли. В связи с изложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Следовательно, единственно возможное рассмотрение объекта оценки, с точки зрения определения НЭИ земельного участка – земельный участок с существующими улучшениями.

### **3.3 Анализ НЭИ собственности, как улучшенной**

Анализ наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестиционного капитала;
- при выборе объектов для сравнительного подхода.

*Наиболее эффективное использование собственности, 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.

Рассматривая варианты использования объекта оценки необходимо отметить факторы, влияющие на возможность использования помещения по какому-либо другому, нежели существующему назначению. К одним из наиболее важных факторов относятся местоположение и конструктивные особенности.

*Здания, расположенные, как и объект оценки, в коммерческих зонах района, как правило, используются в качестве административных, торговых, сферы услуг, складских. Рассмотрим варианты назначения здания с точки зрения всех приведённых выше критериев:*

#### *Юридическая допустимость*

С точки зрения юридической допустимости возможно использование здания как в качестве торгового-офисного, так и в качестве объекта свободного назначения. На основании информации, предоставленной Заказчиком.

#### *Физическая осуществимость*

С точки зрения конструктивных и планировочных решений, объект недвижимости может быть использован собственником в качестве офисного, сферы оказания услуг населению.

#### *Финансовая оправданность и максимальная эффективность*

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее 2-этажное помещение, общей площадью 1669,30 кв.м. Адрес расположения объекта оценки: 607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2.

В данном случае, с точки зрения наиболее эффективного использования, объект оценки возможно использовать в качестве нежилого здания с офисными и административными помещениями, в том числе в качестве школы.

#### **4. Анализ рынка объекта оценки**

Объектом оценки является:

- 1) нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2, расположенное по адресу: 607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2.
- 2) земельный участок, общая площадь: 5035 +/- 39 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2.

#### 4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ТЕНДЕНЦИЙ, ТЕКУЩАЯ ФИНАНСОВАЯ СИТУАЦИЯ В РЕГИОНЕ<sup>2</sup>

Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области на среднесрочный период (на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов)

Фактические итоги и оценка социально-экономического развития Нижегородской области

Показатели	Единицы измерения	Отчет <sup>1</sup>		Оценка 2023 года
		2022 год <sup>2</sup>	январь-июнь 2023 года	
<b>Население</b>				
Численность населения	в среднегодовом исчислении, тыс. чел.	3 095,4	-	3 070,2 <sup>3</sup>
Численность населения трудоспособного возраста (на 1 января года)	тыс. чел.	1 773,1	-	1 713,9 <sup>3</sup>
Ожидаемая продолжительность жизни при рождении	число лет	71,49	-	71,88
Общий коэффициент рождаемости	число родившихся живыми на 1000 человек населения	7,8	7,4	7,2
Суммарный коэффициент рождаемости	число детей на 1 женщину	1,313	-	1,3
Общий коэффициент смертности	число умерших на 1000 человек населения	15,5	14,8	14,8
Коэффициент естественного прироста населения	на 1000 человек населения	-7,7	-7,4	-7,6
<b>Валовой региональный продукт (ВРП)</b>				
Валовой региональный продукт	млрд руб.	2 090,7 (оценка)	1 021,1 (оценка)	2 327,2
Индекс физического объема (ИФО)	в % к предыдущему	100,1 (оценка)	106,5 (оценка)	105

<sup>2</sup> <http://old.nobl.ru/?id=204469>

Показатели	Единицы измерения	Отчет <sup>1</sup>		Оценка 2023 года
		2022 год <sup>2</sup>	январь-июнь 2023 года	
	году в сопоставимых ценах			
Индекс производительности труда	% к предыдущему году	100,0 (оценка)	-	104,6
<b>Промышленное производство</b>				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млрд руб.	1 682,2	894,9	1 872,6
Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,1	107,9	107
<b>в том числе по обрабатывающим производствам</b>				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млрд руб.	1 518,5	801,7	1 686,6
Индекс производства	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	99,9	108,2	107,2
<b>Сельское хозяйство</b>				
Продукция сельского хозяйства	млрд руб.	120,0	30,2	121,7
Индекс производства продукции	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	112	106,9	98-100
<b>Строительство</b>				
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	млрд руб.	310,4	118,4	323,8
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	129,1	118,9	100
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м общей площади	1 701,4	1 101	1 702,2

Показатели	Единицы измерения	Отчет <sup>1</sup>		Оценка 2023 года
		2022 год <sup>2</sup>	январь-июнь 2023 года	
Торговля и услуги населению				
Индекс потребительских цен на товары и услуги, на конец года	% к декабрю предыдущего года	111,5	102,4	107,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, в среднем за год	% к предыдущему году	113,3	104,9	105–106
Оборот розничной торговли	млрд руб.	971,2	505,9	1 065,6
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	95,7	104	105,8
Объем платных услуг населению	млрд руб.	237	130,3	271,4
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103	103,3	104,1
Внешнеэкономическая деятельность (значения показателей по внешнеторговому обороту являются информацией ограниченного доступа (ДСП) и не публикуются в открытых источниках с 2022 года)				
Малое и среднее предпринимательство (МСП)				
Количество МСП, включая микропредприятия (на конец года)	единиц	52 472 <sup>4</sup>	49 341 <sup>4</sup>	50 646
Среднесписочная численность работников на предприятиях МСП (включая микропредприятия) (без внешних совместителей)	тыс. чел.	325,8 <sup>4</sup>	320 <sup>4</sup>	324,2
Оборот МСП, включая микропредприятия	млрд руб.	1 845,9	-	1 961,3
Инвестиции				
Инвестиции в основной капитал	млрд руб.	462,1	212,6	506,6
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,9	119,2	101,9

Показатели	Единицы измерения	Отчет <sup>1</sup>		Оценка 2023 года
		2022 год <sup>2</sup>	январь-июнь 2023 года	
Удельный вес инвестиций в основной капитал в валовом региональном продукте	%	22,1	-	21,8
<b>Денежные доходы населения</b>				
Реальный среднедушевой денежный доход населения	% к предыдущему году	101,7	110	104,5
Прожиточный минимум в среднем на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	13 085	-	13 513
Численность населения с денежными доходами ниже границы бедности к общей численности населения	%	8,0	-	8,0
<b>Труд и занятость</b>				
Численность рабочей силы	тыс. чел.	1 732,4	-	1 711,2
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	рублей	48 367,9	51 847,7	54 190
	темпа роста в % к предыдущему году	116,9	115,5	112
Реальная заработная плата работников организаций	% к предыдущему году	103,2	110,1	106,5
Уровень безработицы (по методологии МОТ)	% к раб. силе	4,1	-	2,3
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	%	0,42	0,34	0,3
Фонд заработной платы работников организаций	млрд руб.	688,1	353,9	774
	темпа роста в % к предыдущему году	113,3	114,9	112,5
<b>Финансы организаций</b>				
Прибыль прибыльных организаций (по полному кругу)	млрд руб.	518,1	-	523,3
	темпа роста в % к предыдущему году	108,2	-	101

## Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области

Показатели	Единицы измерения	2024 год прогноз	2025 год прогноз Базовый	2026 год прогноз
<b>Население</b>				
Численность населения	в среднегодовом исчислении, тыс. чел.	3 047,3	3 026,3	3 008,0
Численность населения трудоспособного возраста (на 1 января года)	тыс. чел.	1 734,2	1 723,0	1 740,6
Ожидаемая продолжительность жизни при рождении	число лет	72,19	72,5	72,96
Общий коэффициент рождаемости	число родившихся живыми на 1000 человек населения	7,3	7,5	7,5
Суммарный коэффициент рождаемости	число детей на 1 женщину	1,3	1,3	1,3
Общий коэффициент смертности	число умерших на 1000 человек населения	14,4	14,0	13,6
Коэффициент естественного прироста населения	на 1000 человек населения	-7,1	-6,5	-6,1
<b>Валовой региональный продукт</b>				
Валовой региональный продукт	млрд руб.	2 553,8	2 741,1	2 933,9
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103,2	102,8	102,8
Индекс производительности труда	% к предыдущему году	102,7	102,3	102
<b>Промышленное производство</b>				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млрд руб.	2 064	2 206	2 346,8
Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103,7	102,4	102,5
<b>в том числе по обрабатывающим производствам</b>				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млрд руб.	1 865,5	1 993,7	2 124,1
Индекс производства	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103,9	102,5	102,6
<b>Сельское хозяйство</b>				
Продукция сельского хозяйства	млрд руб.	127,8	135,7	144,5

Показатели	Единицы измерения	2024 год	2025 год	2026 год
		прогноз	прогноз	прогноз
Базовый				
Индекс производства продукции	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,4	101,9	102,3
<b>Строительство</b>				
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	млрд руб.	346,5	370,4	394,9
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,2	102,5	102,8
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м общей площади	1 728	1 728	1 728
<b>Торговля и услуги населению</b>				
Индекс потребительских цен на товары и услуги, на конец года	% к декабрю предыдущего года	104,5	104	104
Индекс потребительских цен на товары и услуги, в среднем за год	% к предыдущему году	107,2	104,2	104
Оборот розничной торговли	млрд руб.	1 192,3	1 285,8	1 386,7
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103,6	103,5	103,6
Объем платных услуг населению	млрд руб.	295,5	317,8	341
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103	102,5	102,6
<b>Внеэкономическая деятельность</b> (значения показателей по внешнеторговому обороту являются информацией ограниченного доступа (ДСП) и не публикуются в открытых источниках с 2022 года)				
<b>Малое и среднее предпринимательство (МСП)</b>				
Количество МСП, включая микропредприятия (на конец года)	единиц	50 747	50 900	51 154
Среднесписочная численность работников на предприятиях МСП (включая микропредприятия) (без внешних совместителей)	тыс. чел.	325	326	327
Оборот МСП, включая микропредприятия	млрд руб.	2 098,6	2 252,3	2 424,4
<b>Инвестиции</b>				
Инвестиции в основной капитал	млрд руб.	559,3	607,8	664,4
Индекс физического объема	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103,2	103,7	104,5
Удельный вес инвестиций в основной капитал в валовом региональном продукте	%	21,9	22,2	22,6
<b>Денежные доходы населения</b>				

Показатели	Единицы измерения	2024 год	2025 год	2026 год
		прогноз		
Базовый				
Реальный среднедушевой денежный доход населения	% к предыдущему году	102,8	102,6	102,7
Прожиточный минимум в среднем на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	14 526	15 908	17 550
Численность населения с денежными доходами ниже границы бедности к общей численности населения	%	7,5	7,1	6,7
<b>Труд и занятость</b>				
Численность рабочей силы	тыс. чел.	1 719,2	1 727,7	1 741,1
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	рублей	59 500	63 550	67 620
	темпа роста в % к предыдущему году	109,8	106,8	106,4
Реальная заработная плата работников организаций	% к предыдущему году	102,5	102,6	102,3
Уровень безработицы (по методологии МОТ)	% к раб. силе	2,3	2,2	2,2
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	%	0,3	0,3	0,3
Фонд заработной платы работников организаций	млрд руб.	840,2	899,1	958,4
	темпа роста в % к предыдущему году	108,6	107	106,6
<b>Финансы организаций</b>				
Прибыль прибыльных организаций (по полному кругу)	млрд руб.	546,8	576,9	606,9
	темпа роста в % к предыдущему году	104,5	105,5	105,2

Оценка достигнутого уровня социально-экономического развития Нижегородской области по итогам 2022 года и первой половины 2023 года

В 2022 году, несмотря на сложные экономические условия и санкционное давление, экономика Нижегородской области развивалась лучше ожиданий, заложенных в прогнозе социально-экономического развития Нижегородской области на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, одобренном постановлением Правительства Нижегородской области от 21 октября 2022 г. № 844 (далее – прогноз на 2023–2025 годы).

По итогам 2022 года экономика региона продемонстрировала положительную динамику. Индекс физического объема валового регионального продукта (далее - ИФО ВРП) по оценке сложился на уровне 100,1% к 2021 году (в среднем по России наблюдалось снижение ВВП на 2,1%). Выход в положительную зону стал возможным за счет реализации на федеральном и региональном уровнях мер по поддержке экономики, адаптации бизнеса к новым вызовам, а также имеющегося запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Индекс промышленного производства в области составил 100,1% к уровню 2021 года, в том числе в обработке – 99,9% (по Российской Федерации (далее – РФ) – 100,6% и 100,3%, соответственно).

Сельское хозяйство за 2022 год выросло на 12% в сопоставимых ценах, что, в основном, связано с существенным увеличением производства зерна – на 43,7% (по РФ – 110,2%).

Объем работ, выполненных в целом по виду экономической деятельности "Строительство", увеличился в 1,3 раза к уровню 2021 года в сопоставимых ценах (по РФ – 105,2%).

Несмотря на сложную макроэкономическую ситуацию, в 2022 году удалось сохранить и инвестиционную активность. Объем инвестиций в основной капитал за 2022 год составил 462,1 млрд руб. или 100,9% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года.

При этом за счет реализации в регионе крупных инвестиционных проектов наблюдался значительный рост федеральных вложений – почти в 4,5 раза к уровню 2021 года.

Положительно повлияло на инвестиционную активность и повышение финансовых результатов организаций. В 2022 году прибыль прибыльных предприятий выросла в 1,2 раза к уровню 2021 года (по кругу крупных и средних организаций). При этом, в связи со снижением потребительского кредитования населения в 2022 году (на 12% к уровню 2021 года) и сохранением импортных ограничений на товары, потребительский рынок не смог преодолеть отставание и остался в отрицательной зоне. Сокращение оборота розничной торговли составило 4,3% в сопоставимых ценах (в РФ - сокращение на 6,5%). В то же

время сохранилась положительная динамика в сфере платных услуг – прирост составил 3% в сопоставимых ценах (в РФ - рост на 5%).

Одним из важнейших итогов 2022 года стала положительная динамика по реальной заработной плате – 103,2% к уровню 2021 года, что выше среднероссийского уровня (по РФ – 100,3%).

Ситуация на рынке труда области в 2022 году оставалась стабильной. Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец 2022 года составил 0,42%.

Таким образом, итоги 2022 года показали, что регион преодолевает вызовы и негативное влияние внешних санкций, демонстрируя положительные результаты по ключевым направлениям социально-экономического развития.

В 2023 году наблюдается сохранение стабильности в экономике региона. С начала года она показывает уверенный рост. По итогам 1 полугодия 2023 года экономический прирост оценивается на уровне 6,5%.

Положительная динамика экономики является результатом успешного развития ее ключевых секторов.

Наибольший вклад в прирост экономики дает промышленное производство, индекс которого по итогам января-июня 2023 года составил 107,9% к аналогичному периоду 2022 года, в том числе в обрабатывающей промышленности - 108,2%.

Основной вклад в положительную динамику индекса внесли отрасли, ориентированные на оборонно-промышленный комплекс и импортозамещение. Наибольший рост продемонстрировали: производство прочих транспортных средств и оборудования (в 1,8 раза), производство электрического оборудования (в 1,6 раза), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 28,9%), производство мебели (на 16,9%), производство нефтепродуктов (на 15,6%) и др.

Рост объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", за январь-июнь 2023 года составил 118,9% к аналогичному периоду 2022 года в сопоставимых ценах. Драйвером является жилищное строительство – рост на 25% к январю-июню 2022 года. Высокий показатель связан с увеличением объема ввода в эксплуатацию как многоквартирных домов, так и с развитием рынка ИЖС. При этом по объему введенного в действие жилья среди категорий застройщиков лидирующее место принадлежит населению, на его долю пришлось 68% объема жилья по области.

В сегменте розничной торговли в текущем году наблюдается восстановительный рост потребительской активности: оборот розничной торговли за январь-июнь 2023 года увеличился на 4% в сопоставимой оценке к аналогичному периоду 2022 года. Увеличение спроса поддерживается расширением потребительского кредитования: за 1 полугодие текущего года объем потребительских кредитов, выданных населению области, увеличился в 1,5 раза.

Продажи непродовольственных товаров по итогам 1 полугодия восстановились и превысили уровень аналогичного периода прошлого года на 4,3%. Вместе с тем, спрос в непродовольственном сегменте сдерживается ограниченным предложением импортных товаров, в частности автомобилей.

Объем платных услуг населению за январь-июнь текущего года вырос на 3,3% в сопоставимых ценах. При этом наибольший рост спроса наблюдался на услуги в сфере информационно-коммуникационных технологий (в 1,7 раза в сопоставимых ценах) и туристических агентств (в 1,3 раза) за счет увеличения туристического потока внутри страны. Положительную динамику показывает и инвестиционная активность. По итогам января-июня 2023 года объем инвестиций в основной капитал составил 212,6 млрд руб., что на 19,2% выше аналогичного периода 2022 года в сопоставимых ценах.

Значительный рост капиталовложений обусловлен, прежде всего, инвестициями в отрасли обрабатывающих производств: в металлургическом производстве прирост инвестиций составил почти 80% к январю-июню 2022 года, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 2,7 раза, в производстве автотранспортных средств – 20%, в производстве готовых металлических изделий – 14,9%, в производстве химических веществ и химических продуктов – 13,7% и др.

Другим значимым фактором роста инвестиций является привлечение федерального финансирования и выделение средств из областного бюджета на капитальное строительство. Так, в настоящее время в регионе ведется масштабная работа по строительству 25 школ, причем 13 из них строятся по концессионной модели, которая позволила существенно увеличить темпы строительства.

В целях развития инвестиционной деятельности и улучшения инвестиционного климата в области оказывается государственная поддержка организациям, реализующим приоритетные инвестиционные проекты, в виде региональных налоговых льгот по налогу на прибыль и налогу на имущество. За январь-июнь 2023 года размер государственной поддержки составил 1 960,4 млн руб., в том числе льготы по налогу на имущество – 699 млн руб., льготы по налогу на прибыль – 1 261,4 млн руб.

По данным за 1 полугодие 2023 года действует 42 инвестиционных соглашения между Правительством Нижегородской области и инвесторами, реализующими приоритетные инвестиционные проекты, о предоставлении государственной поддержки, по которым предусмотрен объем инвестиций в сумме 413,9 млрд рублей, сохранение и создание более 16 тыс. рабочих мест.

Кроме того, на всей территории области работает развитая сеть центров "Мой бизнес" и инвестиционные уполномоченные, что также способствует созданию комфортных условий для инвесторов.

Динамика ключевых показателей, характеризующих уровень развития реального сектора экономики в Нижегородской области в сравнении с РФ и Приволжским федеральным округом (ПФО) представлена в таблице 1.

Таблица 1

Динамика ключевых показателей, характеризующих уровень развития реального сектора экономики в Нижегородской области в сравнении с РФ и ПФО

Показатели	2022 год			Январь-июнь 2023 года		
	Значение	Место		Значение	Место	
		в ПФО	в РФ		в ПФО	в РФ
ИФО ВРП, % г/г	100,1 (оценка)	-	-	106,5 (оценка)	-	-
Объем отгрузки продукции промышленного производства, млрд руб.	1 682,2	5	17	894,9	5	15
в т.ч. по обрабатывающим производствам	1 518,5	3	10	801,7	2	8
Индекс промышленного производства, % г/г	100,1	7	41	107,9	6	28
в т.ч. по обрабатывающим производствам	99,9	6	40	108,2	9	39
Объем инвестиций в основной капитал, млрд руб.	462,1	3	16	212,6	2	15
ИФО, % г/г	100,9	7	44	119,2	3	22
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млрд руб.	310,4	2	10	118,4	3	12
ИФО, % г/г	129,1	3	10	118,9	3	31
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	1 701,4	5	17	1 101,0	3	12
Оборот розничной торговли, млрд руб.	971,2	3	9	505,9	3	9
ИФО, % г/г	95,7	7	44	104	8	31

Показатели	2022 год			Январь-июнь 2023 года		
	Значение	Место		Значение	Место	
		в ПФО	в РФ		в ПФО	в РФ
Объем платных услуг населению, млрд руб.	237	3	10	130,3	3	11
ИФО, % г/г	103	7	37	103,3	7	25

За январь-июнь 2023 года среднедушевые денежные доходы населения сложились на уровне 45,4 тыс. рублей, что на 15,4% выше аналогичного периода 2022 года в действующих ценах. Реальные среднедушевые денежные доходы при этом выросли на 10%.

Рост доходов населения обусловлен положительной динамикой реальной заработной платы, которая за указанный период выросла на 15,5% в действующих ценах к январю-июню 2022 года. В реальном выражении она составила 110,1%.

Росту доходов населения также способствуют меры социальной поддержки населения, в том числе рост денежного довольствия военнослужащих, новые ежемесячные выплаты для семей с детьми, индексация пенсий неработающим пенсионерам, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда (МРОТ).

С 1 января 2023 г. в соответствии с поручением Президента Российской Федерации установлено единое ежемесячное пособие в связи с рождением и воспитанием ребенка, которое объединило 5 действующих мер поддержки:

- ежемесячное пособие женщине, вставшей на учет в медицинской организации в ранние сроки беременности;
- ежемесячная выплата в связи с рождением (усыновлением) первого ребенка до достижения им возраста 3 лет;
- ежемесячная выплата в связи с рождением (усыновлением) третьего или последующего ребенка до достижения им возраста 3 лет;
- ежемесячная денежная выплата на ребенка в возрасте от 3 до 7 лет включительно; - ежемесячная денежная выплата на ребенка в возрасте от 8 до 17 лет.

Данное пособие назначается семьям с детьми до 17 лет, у которых среднедушевой доход ниже одного прожиточного минимума (13 513 руб.) при условии соблюдения требований комплексной оценки нуждаемости.

Пособие назначается в размере 50, 75 или 100% регионального прожиточного минимума для детей в зависимости от дефицита доходов семьи (соответственно 6554 руб., 9831 руб. или 13 108 руб.).

Для беременных женщин размер выплаты составляет 50, 75 или 100% регионального прожиточного минимума для трудоспособного населения (соответственно 7 364,5 руб., 11 046,8 руб. или 14 729 руб.).

При этом в 2023 году сохраняются остальные, ранее назначенные виды социальных выплат федерального и регионального уровня для семей с детьми.

В Нижегородской области принят Указ Губернатора Нижегородской области от 10 октября 2022 г. № 205 "О дополнительных мерах поддержки граждан Российской Федерации, участвующих в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, и членов их семей". Данным указом для участников специальной военной операции (далее - СВО) и членов их семей дополнительно к федеральным установлены различные меры поддержки, в том числе ежемесячная денежная компенсация в размере 50% платы за услуги ЖКХ, единовременная материальная помощь, ежемесячные выплаты в размере 10 тысяч рублей беременным женщинам, несовершеннолетним детям и малоимущим семьям участников СВО.

На рынке труда Нижегородской области все показатели лучше докризисного уровня 2019 года. По состоянию на 1 июля 2023 г. численность официально зарегистрированных в органах службы занятости безработных граждан составила 5,9 тыс. чел., что соответствует уровню безработицы 0,34%.

Динамика ключевых показателей, характеризующих уровень и качество жизни в Нижегородской области в сравнении с РФ и ПФО представлена в таблице 2.

**Таблица 2**  
**Динамика ключевых показателей, характеризующих уровень и качество жизни в Нижегородской области в сравнении с РФ и ПФО**

Показатели	2022 год			Январь-июнь 2023 года		
	Значение	Место		Значение	Место	
		в ПФО	в РФ		в ПФО	в РФ
Индекс потребительских цен на товары и услуги, в среднем за год, % г/г (1 место – минимальное значение)	113,3	2	26	104,9	7	24
Среднемесячная заработная плата, руб.	48 367,9	5	41	51 847,7	5	42
Темп роста, % г/г	116,9	1	6	115,5	8	20
Реальная заработная плата, % г/г	103,2	1	4	110,1	7	17
Среднедушевые денежные доходы населения, руб.	43 214	2	22	45 353,1	2	19
Реальные среднедушевые денежные доходы населения, % г/г	101,7	2	21	110	3	13
Численность населения (в среднегодовом исчислении), тыс. чел.	3 095,4	4	12	-	-	-
Уровень зарегистрированной безработицы, %, на конец отчетного периода (1 место – минимальное значение)	0,42	1	3	0,34	1	2
Коэффициент естественного прироста населения, на 1000 человек населения	-7,7	11	63	-7,4	10	63

**Оценка факторов и ограничений экономического роста Нижегородской области в 2024–2026 годах**

**Факторы экономического роста**

Траектория развития экономики Нижегородской области в среднесрочной перспективе продолжает характеризоваться неопределенностью и рисками, связанными, в первую очередь, с возможным ужесточением санкционного давления, дестабилизацией системы внешнеэкономических связей, повышенной волатильностью рубля, дефицитом высококвалифицированной рабочей силы, а также с некоторыми другими факторами.

**Санкционные ограничения.** Среди внешних факторов усиление санкционного давления остается основным риском для нашей экономики. В конце июня 2023 года Евросоюз принял одиннадцатый пакет санкций против России, целью которого является усиление существующих ограничений и пресечение их обхода. Совет ЕС предоставил себе полномочия вводить вторичные санкции в отношении неевропейских компаний, помогающих обходить существующие торговые эмбарго против России, а также ограничивать торговлю с третьими странами, при посредничестве которых подсанкционные европейские товары попадают в Россию.

Ужесточение санкционного давления может стать фактором замедления восстановления внутреннего производства и инвестиций из-за нехватки или удорожания критического импорта, а также существенного ограничения доступа российских компаний к финансовым ресурсам и технологиям.

Кроме того, негативное влияние санкционного давления предполагает сохранение низкого спроса на товары российского экспорта. Для Нижегородской области, являющейся крупным экспортным центром, эти ограничения затрагивают большинство отраслей промышленности.

Согласно опросу предприятий Нижегородской области, проведенному Банком России в июне 2023 года, усиление рисков хозяйственной деятельности отметили около 30% опрошенных предприятий (в январе 2023 года – 21,8%).

В то же время второй год санкционных ограничений уже не является настолько критичным для бизнеса, как это было год назад. Большинство компаний смогли адаптироваться к новым условиям, выстроили новые хозяйственные цепочки, логистику.

Кроме того, введение санкций стимулировало процессы импортозамещения, развитие отечественных технологий и способствовало снижению зависимости от иностранных поставщиков.

**Дисбаланс во внешней торговле.** Дестабилизация всей системы внешнеэкономических связей в 2022 году привела к существенному сжатию импорта. В условиях необходимости его замещения производители вынуждены были переходить на менее качественные комплектующие и материалы, что оказывало влияние на снижение качества выпускаемой продукции, или использовать более дорогие импортные или российские составляющие, что увеличивало себестоимость производства.

Согласно опросу региональных предприятий, проведенному Банком России в июне 2023 года, рост цен на готовую продукцию (услуги) отметили более 21% предприятий (в январе 2023 года - 19,2%), усиление роста издержек производства - 38% (29,1%). Усиление роста издержек отмечают организации обрабатывающих производств, строительства, сельского хозяйства, электроэнергетики.

Ситуация во внешней торговле Нижегородской области по итогам 1 полугодия 2023 года характеризуется разнонаправленной динамикой экспорта и импорта. Экспорт показывает снижение. Импорт стремительно восстанавливается, причем ведущее место в товарной структуре импорта занимают машины, оборудование и транспортные средства (порядка 42% от общего объема импорта области). При этом снижение импорта из ЕС компенсируется увеличением поставок из других стран. Поддержку импорту также оказывает механизм параллельного импорта и другие правительственные меры по упрощенному ввозу товаров.

Однако, такой перекоп в пользу импорта и вызванный этим дефицит иностранной валюты являются одной из основных причин ослабления рубля.

**Повышенная волатильность рубля.** В настоящее время динамику курса рубля, в первую очередь, определяет ситуация с внешней торговлей. На курс рубля давят экспортные ограничения, притоки иностранной валюты по экспортным каналам падают больше, чем спрос на них для целей импорта. Такой дисбаланс между высоким спросом на валюту и ее низким предложением усиливает тренд на ослабление рубля.

Другими важными факторами, влияющими на волатильность рубля, являются движение финансовых потоков (чем больше отток денег из России, тем слабее рубль) и рост бюджетных расходов.

По состоянию на 1 сентября 2023 г. курс рубля по отношению к доллару снизился до 96,33 рублей за доллар (на 1 января 2023 г. – 70,34 рубля за доллар).

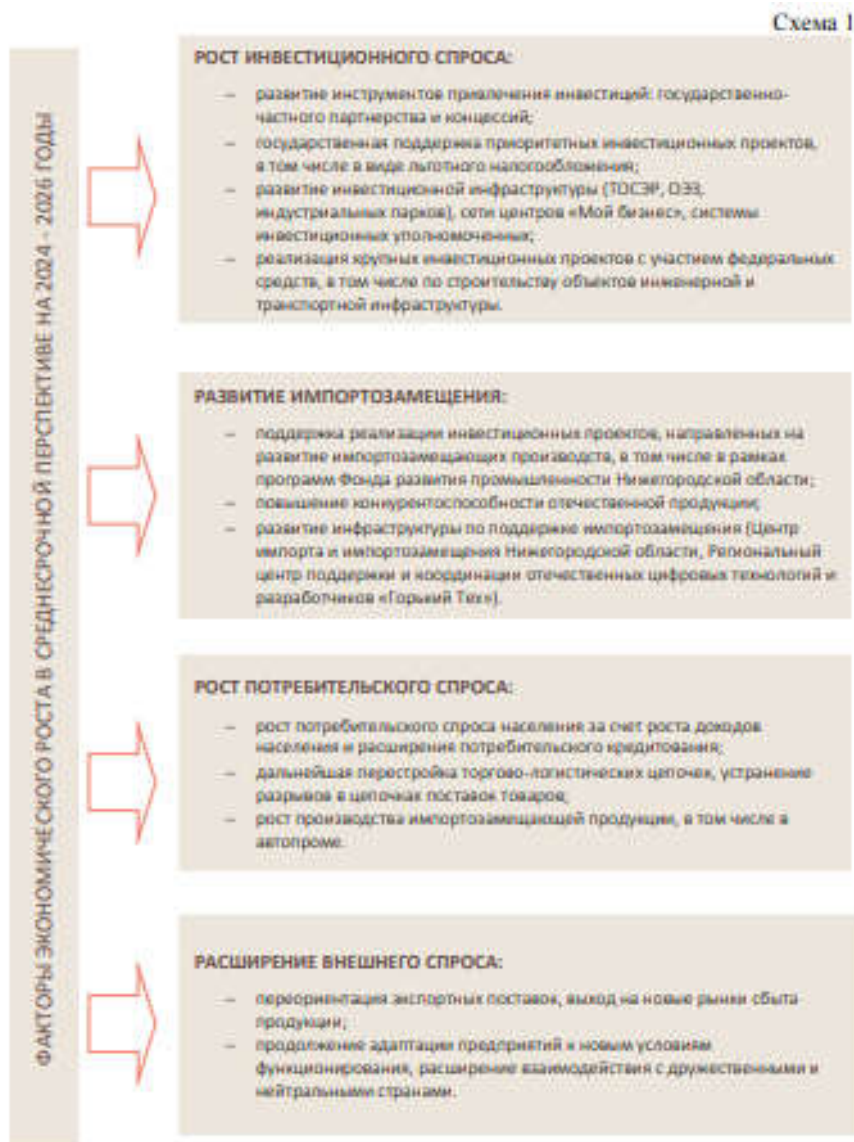
Вместе с тем, ослабление рубля приводит к удорожанию импорта, от которого сильнее всего страдают отрасли с высокой зависимостью от импортных поставок. По опросу региональных предприятий, проведенному Банком России в июне 2023 года, негативное влияние изменения валютного курса рубля на деятельность отметили более 30% опрошенных предприятий.

**Нехватка высококвалифицированной рабочей силы.** Дефицит рабочей силы формируется, прежде всего, из-за демографических причин (низкий уровень рождаемости и старение населения), релокации высококвалифицированных специалистов за рубеж, снижения количества мигрантов.

Социально-экономическое развитие Нижегородской области в среднесрочной перспективе будет также определяться эффективностью реализации мер, направленных на увеличение потребительского спроса, рост инвестиционной активности, сохранение стабильной ситуации на рынке труда.

Укреплению положительных тенденций в среднесрочной перспективе и дальнейшей адаптации экономики к новым условиям будет способствовать эффективная реализация национальных проектов (приведены в таблице 4 раздела 3.2 "Основные направления социально-экономического развития Нижегородской области") и выполнение задач, поставленных в Указе Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года".

Важнейшие факторы экономического роста в среднесрочной перспективе и факторы его ограничивающие представлены в схемах 1 и 2 соответственно.





## Основные показатели прогноза социально-экономического развития на 2024–2026 годы и основные направления социально-экономического развития Нижегородской области

### Характеристика основных показателей прогноза социально – экономического развития.

Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области на 2024–2026 годы сформирован с учетом ожидаемой ситуации до конца 2023 года, прогноза развития Российской Федерации на период до 2026 года, прогнозных намерений хозяйствующих субъектов и органов местного самоуправления муниципальных и городских округов Нижегородской области. **Реальный сектор экономики**

По оценке, экономика Нижегородской области в 2023 году вырастет на 5% (в РФ – на 2,8%). В прогнозном периоде валовой региональный продукт (далее – ВРП) будет расти стабильными темпами 2,8–3,2%, ежегодно.

Прогноз темпа роста ВРП на 2024 год (103,2%) практически соответствует прогнозному значению, установленному прогнозом социально-экономического развития Нижегородской области на среднесрочный период (на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, одобренным постановлением Правительства Нижегородской области от 21 октября 2022 г. № 844 (далее – Прогноз до 2025 года). В Прогнозе до 2025 года темп роста ВРП в сопоставимых ценах прогнозировался на уровне 103%.

Основная часть валового регионального продукта (более 70% от общего объема) создается в реальном секторе экономики: в промышленном производстве (30,2%), в оптовой и розничной торговле (18,3%), в научной деятельности (7,4%), в транспортном секторе (6,1%), в строительстве (4,5%) и др.

Также важным фактором роста ВРП в 2024–2026 годах станет реализация крупных инвестиционных проектов, и, как следствие, увеличение объема инвестиционных вложений (темпы роста инвестиций в прогнозном периоде ожидаются от 3,2 до 4,5%, ежегодно).

Объем промышленного производства, по оценке, в 2023 году увеличится на 7% в сопоставимых ценах. В 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 102,4–103,7%. По ключевой отрасли "обрабатывающие производства" в прогнозном периоде индексы производства составят 102,5–103,9%.

Прогнозные значения индекса промышленного производства скорректированы в большую сторону по сравнению с параметрами, заложенными в Прогнозе до 2025 года (100,4–102,1%, ежегодно), за счет более высоких, чем прогнозировалось ранее, индексов обрабатывающих производств.

В строительстве в 2024–2026 годах рост объема работ прогнозируется на уровне 102,2–102,8%. Справочно: среднегодовой индекс цен по виду деятельности "Строительство" составит в 2024 году – 104,7%, в 2025 году – 104,3%, в 2026 году – 103,7%.

На потребительском рынке в 2023 году ожидается рост оборота розничной торговли на 5,8% в сопоставимых ценах, что будет обеспечено увеличением реальных денежных доходов населения и расширением потребительского кредитования. В 2024–2026 годах на фоне роста реальных доходов населения, а также адаптации бизнеса к новым условиям (выстраивание логистических цепочек поставок товаров, расширение товарного ассортимента за счет новых брендов и товаров отечественного

производства) прогнозируется рост оборота розничной торговли на уровне 103,5–103,6% в сопоставимых ценах ежегодно.

В 2023 году ожидается рост объема платных услуг населению на 4,1% в сопоставимых ценах. В 2024–2026 годах рост показателя прогнозируется от 2,5% до 3% ежегодно.

Прогнозные темпы роста показателей потребительского рынка на 2024–2025 годы практически соответствуют аналогичным параметрам, заложенным в Прогнозе до 2025 года. Производство продукции сельского хозяйства в 2023 году ожидается на уровне 2022 года. В среднесрочном периоде рост продукции сельского хозяйства прогнозируется умеренными темпами, до 2,3%, ежегодно.

С учетом прогнозируемых тенденций вклад отраслей реального сектора экономики в валовую добавленную стоимость сохранит свое преимущество и составит порядка 86%. Инвестиционная активность в регионе, несмотря на сложную макроэкономическую ситуацию, оценивается по итогам 2023 года с темпом роста 101,9% в сопоставимых ценах. В 2024–2026 годах рост показателя прогнозируется на уровне 3,2–4,5%, ежегодно.

При этом в среднесрочном периоде прогнозируется увеличение доли валового накопления основного капитала в ВРП (таблица 3).

Таблица 3

Доля инвестиций в основной капитал в ВРП, %

2023 год	2024 год	2025 год	2026 год
оценка	прогноз		
21,8	21,9	22,2	22,6

Увеличение инвестиционной активности в данный период будет обеспечено реализацией крупных инвестиционных проектов, прежде всего в обрабатывающих производствах, являющихся ведущим сектором экономики. На начало сентября 2023 года инвестиционный портфель области включает в себя порядка 80 проектов с объемом инвестиций более 415 млрд руб.

Другим значимым фактором роста инвестиций будет привлечение бюджетных средств на реализацию крупных инфраструктурных проектов.

Одним из основных источников инвестиций в основной капитал является прибыль хозяйствующих субъектов. По оценке, в 2023 году объем прибыли прибыльных организаций составит 523,3 млрд руб. В прогнозном периоде темпы роста прибыли планируются на уровне 104,5–105,5%. Основные объемы прибыли будут формироваться в обрабатывающей промышленности, электроэнергетике, торговле, транспортировке и хранении.

### Социальная сфера

В среднесрочном периоде в условиях улучшения экономической ситуации и повышения устойчивости экономики к внешним негативным факторам прогнозируется положительная динамика показателей уровня жизни населения области.

По оценке 2023 года, в Нижегородской области реальная заработная плата составит 106,5% (в РФ – 106,2%). В номинальном выражении заработная плата составит 54 190 рублей, что на 12% выше уровня 2022 года в действующих ценах.

В среднесрочной перспективе на фоне замедления инфляции прогнозируется стабильный рост реальной заработной платы: в 2024 году – 102,5% (в РФ – 102,5%), в 2025 – 2026 годах – 102,3 – 102,6%, ежегодно.

В номинальном выражении в 2024 году среднемесячная заработная плата в целом по области составит 59 500 рублей и к 2026 году достигнет уровня 67 620 рублей. Таким образом, в 2026 году заработная плата увеличится по сравнению с 2024 годом на 13,6% в действующих ценах.

Объем фонда оплаты труда (далее – ФОТ) в 2024 году прогнозируется на уровне 840,2 млрд руб. (или 108,6% к уровню 2023 года). В 2025–2026 годах ежегодный прирост составит 6,6–7%. Величина ФОТ к 2026 году достигнет 958,4 млрд руб.

В 2023 году с учетом положительной динамики реальной заработной платы, а также роста социальных выплат ожидается увеличение реального среднедушевого денежного дохода населения на 4,5% к уровню 2022 года. В 2024–2026 годах прогнозируется рост на 2,6–2,8% ежегодно.

Параметры прогноза по реальному среднедушевому денежному доходу на 2024–2025 годы практически соответствуют параметрам, заложенным в Прогнозе до 2025 года.

В 2023 году не ожидается роста численности безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости. Оценочная величина показателя на конец 2023 года – 5,5 тыс. чел. (при уровне регистрируемой безработицы 0,3%). Численность безработных по методологии МОТ составит 40,2 тыс. чел. (при уровне безработицы по методологии МОТ 2,3%). В 2024–2026 годах численность безработных граждан будет постепенно снижаться. В 2026 году численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, составит 5,1 тыс. чел. (при уровне регистрируемой безработицы 0,3%),

численность безработных по методологии МОТ составит 38,2 тыс. чел. (при уровне безработицы по методологии МОТ 2,2%).

Главной задачей на рынке труда области в 2023 году является сглаживание диспропорций между имеющимся предложением рабочей силы и ее спросом у работодателей приоритетных отраслей экономики. Дефицит квалифицированных кадров испытывают предприятия всех сфер деятельности, кадровая потребность по региону составляет более 70 тыс. вакансий. В большей степени нехватка кадров отмечается на промышленных предприятиях (22% от общего числа вакансий по всем сферам деятельности), что связано с активным экономическим развитием региона, запуском новых производственных кластеров и отдельных крупных предприятий. Требуются токари, операторы станков, наладчики, слесари, электромонтеры, инженеры. Легкая промышленность наибольший дефицит испытывает в швеях.

Ставшая в 2022 году актуальной проблема обеспечения кадрами предприятий приоритетных отраслей экономики требует комплексного решения, в том числе поиска источников закрытия кадровой потребности, проработки новых мер, предоставления целевого финансирования и оказания дополнительной финансовой поддержки (субсидирования).

Поддержку рынку труда в прогнозном периоде окажет расширение границ трудоспособного возраста в связи с поэтапным повышением пенсионного возраста. Численность занятого населения по оценке 2023 года составит 1646,1 тыс. чел., что на 0,4% выше уровня 2022 года (раздел 4.1 "Прогноз баланса трудовых ресурсов"). В среднесрочной перспективе в результате стабилизации экономической ситуации и реализации комплекса мероприятий по улучшению ситуации на рынке труда численность занятого населения продолжит расти и в 2026 году составит 1 674,9 тыс. чел. Развитие человеческого капитала, создание высокотехнологичных производств, внедрение инноваций и цифровых технологий обеспечат в прогнозном периоде рост производительности труда. Индекс производительности труда по всем видам экономической деятельности в 2024 году прогнозируется на уровне 102,7%, в 2025–2026 годах до 102–102,3%.

Доля отраслей, направленных на развитие человеческого капитала, в ВРП к 2025 году составит порядка 14%. Развитию человеческого капитала, будет способствовать, в первую очередь, реализация мероприятий национальных проектов. Ожидаемый объем финансирования на повышение уровня и качества жизни населения Нижегородской области за 2023–2024 годы составит 56,8 млрд руб. (национальный проект (далее – НП) "Здравоохранение", НП "Демография", НП "Жилье и городская среда", НП "Образование", НП "Культура", НП "Туризм", НП "Наука и университеты").

С учетом действия национальных проектов, а также реализации демографической политики, к 2026 году прогнозируется снижение коэффициента естественной убыли населения до 6,1 промилле, увеличение ожидаемой продолжительности жизни при рождении до 73 лет. Среднегодовая численность населения по итогам 2026 года составит 3 008 тыс. чел.

## 4.2 Общие сведения о рынке коммерческой недвижимости<sup>3</sup>

### Анализ рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Нижегородской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

**Продажа** | **Аренда**

Регион: Нижегородская обл. | Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

Рассчитываем по параметрам: Нижегородская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Объект недвижимости, права на который оцениваются в рамках Отчета, является нежилое помещение. Анализ рынка проводился Оценщиком по 2 направлениям: анализ рынка нежилых зданий торгово-офисного назначения сопоставимых с объектом оценки по основным физическим характеристикам и анализ земельных участков под коммерческую застройку. Указанное исследование выполнено в том числе для обоснования и подтверждения расчетов, выполненных в рамках Затратного и Сравнительного подходов.

Информация предоставлена далее в нижеследующих таблицах:

<sup>3</sup> <https://nizhegorodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

## Анализ рынка торгово-офисной недвижимости Нижегородской области на дату оценки

№	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
1	Нижегородская обл., Сергачский муниципальный округ, Сергач, ул. Тимирязева, 4	360	15 000 000	41 667	Продается коммерческая недвижимость 360 кв + мансарда. Индивидуальная котельная(отопление),центральная канализация ,большая территория для парковочных мест, удобное расположение здания - вдоль дороги. Здание в собственности и юридически чистое. <b>РАССМАТРИВАЕМ ВАРИАНТЫ СДАЧИ В АРЕНДУ.</b> ПО всем доп.вопросам обращайтесь по номеру телефона в объявлении.	<a href="https://www.avito.ru/sergach/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_3848406324?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjMblU4eTdBNDZHTeJlZ0Q4Ijt9kohPSD8AAAA">https://www.avito.ru/sergach/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_3848406324?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjMblU4eTdBNDZHTeJlZ0Q4Ijt9kohPSD8AAAA</a>
2	Нижегородская область, Сергачский район, Сергач, ул. Школьная, Школьная, 15	90,9	4 500 000	49 505	Продам отдельно стоящее здание площадью 90.9 м <sup>2</sup> расположенное по адресу Сергач, ул. Школьная, 15, цена 4 500 000 руб. Продается здание 90.9 кв. Новые окна(3). Новые уличные двери(2). Проведен септик (не пользовались). Новый счетчик (20вт). Новая стяжка пола. Отопление конвекторное. Проведена канализация водоснабжение. Осталось провести, подключить, воду снаружи. Можем сделать, но стоимость увеличится на 5% Можно в рассрочку +10%	<a href="https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_909_kv_nijegorodskaya_oblast_sergachskiy_rayon_sergach_9286186737/">https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_909_kv_nijegorodskaya_oblast_sergachskiy_rayon_sergach_9286186737/</a>
3	Нижегородская область, Гагинский район, с Гагино, ул. Ленина	228,8	5 490 000	23 995	Продам помещение свободного назначения площадью 228.8 м <sup>2</sup> расположенное по адресу Гагино, ул. Ленина, цена 5 490 000 руб. Продам помещение 228,8 кв.м., расположенное в подвале торгового центра. Отдельный вход с улицы. Помещение занято арендаторами: федеральные сети Бристоль и Вайлдбериз. Готовый арендный бизнес. 1 собственник. Долевая собственность на помещение и земельный участок.	<a href="https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2288_kv_nijegorodskaya_oblast_gaginskiy_rayon_selo_gagino_9287965597/">https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2288_kv_nijegorodskaya_oblast_gaginskiy_rayon_selo_gagino_9287965597/</a>
4	Нижегородская область, Княгининский район, с Белка, ул. Луговая	500	7 000 000	14 000	В живописном Княгининском районе, в самом сердце села Белка, выставлена на продажу пекарня, дышащая ароматом свежего хлеба и возможностями. Расположенная на первой линии, она словно магнит притягивает взгляды, а удобная транспортная развязка обеспечивает легкий доступ как для покупателей, так и для поставщиков. В непосредственной близости уютное кафе, пункт выдачи Ozon и магазин, создающие живую атмосферу. Пекарня готова к немедленному запуску, словно ждет умелых рук мастера. Девять печей, в том числе две колоритные узбекские тандырные печи и печь для тончайшего лаваша, тестомешалки все оборудование в отличном рабочем состоянии! Просторные комнаты для кабинетов и бухгалтерии, вместительные склады, полный комплект необходимого инвентаря здесь есть все для успешного производства. Подведены газ, электричество, канализация и отопление. Стеллажи, санузел все продумано до мелочей. В распоряжении владельца 500 квадратных метров пространства, удобный подъезд для большегрузного транспорта, огромный подвал для хранения запасов и просторная парковка. Но это еще не все! Благодаря удачному расположению и высокой проходимости, здесь можно организовать не только пекарню, но и уютное кафе или магазин, расширив горизонты бизнеса. <b>Не упустите свой шанс! Торг уместен!</b>	<a href="https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_gotovyy_biznes_ploschadyu_500_kv_nijegorodskaya_oblast_knyagininskiy_rayon_selo_belka_9279764359/">https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_gotovyy_biznes_ploschadyu_500_kv_nijegorodskaya_oblast_knyagininskiy_rayon_selo_belka_9279764359/</a>
5	Нижегородская область, Гагинский	300,00	15 000 000	50 000	Продается имущественный комплекс на земельном участке 17 соток 2 этажное здание с подвалом, в центре с.Гагино Первый этаж арендует Сбербанк договор аренды на 9 лет.	<a href="https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_300_kv_nijegorodskaya_oblast_gaginskiy_rayo">https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_300_kv_nijegorodskaya_oblast_gaginskiy_rayo</a>

	район, с Гагино, ул. Коммунистическая				<p>Второй этаж: 2 помещения 10 и 15м занимает салон красоты В здании расположен единственный на 3000 жителей банкомат, поэтому это самое посещаемое место в Гагино Второй этаж кабинетная планировка. Сухой отапливаемый подвал высота потолка 3М Своя котельная Есть гараж 100мкв Земля в собственности 17000м кв</p>	n_selo_gagino_9287619392/
6	Нижегородская обл., Арзамасский р-н, сельское поселение Красносельский сельсовет, с. Красное, пл. 1 Мая, 30	714	5 900 000	8 263	<p>Отдельно стоящее, в хорошем состоянии двух этажное помещение, индивидуальное отопление, вода, газ, канализация, 380 В, + большой отапливаемый подвал - 188 метров, погреб для хранения, рядом автобусная остановка. Удобный подъезд. В шаговой доступности магазин, кафе, Церковь. Дополнительно, по запросу пришлю фото более подробные.</p>	<a href="https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_714_m_1418601181?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZ1FBbVZXNlIXTDU2TGRmJt9vyjy_j8AAAA">https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_714_m_1418601181?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZ1FBbVZXNlIXTDU2TGRmJt9vyjy_j8AAAA</a>
7	Нижегородская обл., Арзамас, ул. Ленина, 13	184	5 500 000	29 891	<p>ПРОДАЕТСЯ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА, КОТОРОЕ ВОЗМОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ В КАЧЕСТВЕ ГОСТИНИЦЫ, ФОТОСТУДИИ, МУЗЕЯ, КАФЕ-РЕСТОРАНА, МАГАЗИНА ИЛИ ТОРГОВО-ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ.</p>	<a href="https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/otlichnoe_pomeschenie_2645374479?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZ1FBbVZXNlIXTDU2TGRmJt9vyjy_j8AAAA">https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/otlichnoe_pomeschenie_2645374479?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZ1FBbVZXNlIXTDU2TGRmJt9vyjy_j8AAAA</a>
8	Нижегородская обл., Лукояновский муниципальный округ, Лукоянов, 2-й мкр-н, 7А	300,00	10 900 000	36 333	<p>Продаётся готовый арендный бизнес в районном центре. Федеральным арендатор — Fix Price. Долгосрочный договор аренды на 5 лет с ежегодной индексацией 5% и дальнейшей пролонгацией. Основные параметры: • Окупаемость — 7 лет • Стабильный ежемесячный доход • Отдельно стоящее здание • Отдельный вход • Собственная газовая котельная • Парковка для клиентов • Центральное водоснабжение и водоотведение • Электрическая мощность 24кВт. • Отличные подъездные пути • Документы в полном порядке Fix Price — один из самых устойчивых федеральных ритейлеров, отлично работающий в малых городах и районных центрах. Объект не требует операционного управления — идеальное решение для частного инвестора с акцентом на сохранение капитала и пассивный доход.</p>	<a href="https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_300_m_4299510386?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZ1FBbVZXNlIXTDU2TGRmJt9vyjy_j8AAAA">https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_300_m_4299510386?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZ1FBbVZXNlIXTDU2TGRmJt9vyjy_j8AAAA</a>
9	Нижегородская обл., Первомайск, ул. Ульянова, 3Б	1285,6	19 524 170	15 187	<p>Предлагается на продажу административное двухэтажное здание с подвалом (по тех паспорту подвал - 261,4кв.м., 1 этаж - 455,6кв.м., 2 этаж - 467,5кв.м., лестницы - 101,1кв.м., итого 1285,6кв.м., по ЕГРН 616,5кв.м.) расположено в центральной части города. Земля под зданием и прилегающая тер-ия в собственности (кадастровый номер 52:56:0600001:363, площадь - 1831кв.м.). В здании установлены видеонаблюдение, пожарная и охранная сигнализация, кондиционирование. Электрическая мощность 38 кВт.</p>	<a href="https://www.avito.ru/pervomaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1285.6_m_4805997330?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWtk9NNWdLc05pU0d5TUIMJt9KznVGT8AAAA">https://www.avito.ru/pervomaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1285.6_m_4805997330?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWtk9NNWdLc05pU0d5TUIMJt9KznVGT8AAAA</a>
10	Нижегородская область, Кулебаки,	860	760 000	884	<p>Продам здание, 860 кв. м. Требуется ремонт. Земля в аренде, 2500 кв. м., на территории котельная и гараж на 3 машины. Отлично подойдет под офисный центр или общежитие. В данном районе города располагаются торговые центры, магазины, рынок. Недвижимость.</p>	<a href="https://rosndv.ru/kulebaki/kommercheskaya_nedvizhimost/kupit/pomeshchenie-">https://rosndv.ru/kulebaki/kommercheskaya_nedvizhimost/kupit/pomeshchenie-</a>

	Советская ул., 5,				Право собственности: собственник. Площадь, кв.м.: 860. Размерность цены: за всё. Адрес: нижегородская область, кулебаки, советская улица, 5	svobodnogo-naznacheniya/pomeshhenie-svobodnogo-naznachenija-860-kvm-1425513.html
11	Большая Школьная ул., Большое Козино, Нижегородская область	114	3 950 000	34 649	Предлагаю Вам приобрести выставленное на продажу отдельно стоящее здание в пригороде города Нижний Новгород. Большое Козино непосредственно прилегает к Нижнему Новгороду. Здание расположено на центральной улице поселка. Земля под зданием в собственности. Описание здания: Первый этаж- общая площадь 62, 7 м.кв., включает в себя торговый зал площадью 48, 7 м.кв, котельная, два сан.узла, подсобное помещение, высота потолка 3 метра. Цокольный этаж - общая площадь 57, 1 м.кв., состоит из двух помещений площадью 48,7 8,4 м.кв.	<a href="https://rosndv.ru/bolshojekozino/kommercheskayanedvizhimost/kupit/torgovoe-pomeshchenie/torgovoje-pomeshhenie-114-kvm-1409844.html">https://rosndv.ru/bolshojekozino/kommercheskayanedvizhimost/kupit/torgovoe-pomeshchenie/torgovoje-pomeshhenie-114-kvm-1409844.html</a>
12	Нижегородская обл., Кулебаки, Колхозная ул., 2А	1100	8 500 000	7 727	Здание капитального строительства. Стены кирпич силикатный толщиной 520 мм. Плиты перекрытия бетонные, кровля новая профлист, своя котельная отопление регистры оба этажа, Вентиляция, пластиковые окна. Три входа, земля в собственности. Наличный и безналичный расчёт. Есть возможность аренды с последующим выкупом. Звоните всё обсуждается. Торг.	<a href="https://www.avito.ru/kulebaki/kommercheskayanedvizhimost/zdanie_1100_m_2236106404?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2OjEJZHI1dVh3QXByeTlJczNQIjt9gGhY0D8AAAA">https://www.avito.ru/kulebaki/kommercheskayanedvizhimost/zdanie_1100_m_2236106404?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2OjEJZHI1dVh3QXByeTlJczNQIjt9gGhY0D8AAAA</a>
13	Кулебаки, Ручей, 9А	631,5	16 000 000	25 337	Продажа склада площадью 631.5 м <sup>2</sup> расположенного по адресу Кулебаки, ул. Ручей, 9А, цена 16 000 000 руб. Продаётся база - офисное здание 631,5 кв м ,склад - гараж 270 кв м и земельный участок 4343 кв м . Назначение свободное. Автономное отопление собственная газовая котельная ,электричество 15 квт , возможно увеличение мощности .	<a href="https://nn.move.ru/objects/products/ya_sklad_ploschadyu_6315_kvm_nijegorodskaya_oblast_kulebaskiy_rayon_kulebaki_9287411615/">https://nn.move.ru/objects/products/ya_sklad_ploschadyu_6315_kvm_nijegorodskaya_oblast_kulebaskiy_rayon_kulebaki_9287411615/</a>
<b>Среднее значение, руб./кв.м</b>				<b>25 957</b>		
<b>Медианное значение, руб./кв.м</b>				<b>25 337</b>		
<b>Минимальное значение, руб./кв.м</b>				<b>884</b>		
<b>Максимальное значение, руб./кв.м</b>				<b>50 000</b>		

## Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Нижегородской области на дату оценки

№	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
1	Нижегородская область, Краснооктябрьский район, Медяна село, Советская ул.	1100	90 000	82	Продаю землю 11 соток, Полный пакет документов . Прямая продажа от собственника.Асфальтированный подъезд к участку .	<a href="https://nn.cian.ru/sale/suburban/226092070/?mlSearchSessionGuid=601cc5e4e2cf5ef538b02706059d504e">https://nn.cian.ru/sale/suburban/226092070/?mlSearchSessionGuid=601cc5e4e2cf5ef538b02706059d504e</a>
2	Нижегородская область, Краснооктябрьский район, Медяна село	1200	500 000	417	Ровный прямоугольный участок. К участку подведен централизованный газ. Инфраструктура: администрация села, духовный татарский центр Медина действующая мечеть, музей, клуб, поликлиника, школа, магазин.	<a href="https://nn.cian.ru/sale/suburban/223603919/?mlSearchSessionGuid=601cc5e4e2cf5ef538b02706059d504e">https://nn.cian.ru/sale/suburban/223603919/?mlSearchSessionGuid=601cc5e4e2cf5ef538b02706059d504e</a>
3	Нижегородская область, Краснооктябрьский район, Уразовка село, Полевая ул.	2000	490 000	245	Земельный участок по адресу:Нижегородская обл., р-н Краснооктябрьский, с. Уразовка, ул. Полевая, уч. 46 ("Поле чудес"). Подведен газ и электричество. Подъезд к участку -асфальт, участок ровный. Общая площадь участка - 1960 кв.м. Собственник.	<a href="https://nn.cian.ru/sale/suburban/202975639/?mlSearchSessionGuid=f6cb62fc12cabde54141462e0825af6f">https://nn.cian.ru/sale/suburban/202975639/?mlSearchSessionGuid=f6cb62fc12cabde54141462e0825af6f</a>
4	КраснооктябрьскийБольшое РыбушкиноВосточная	2500	500 000	200	Продаем земельный участок площадью 25 соток расположенный по адресу Большое Рыбушкино, ул. Восточная, цена 500 000 руб. Участок имеет удобный подъезд, коммуникации (газ, электричество) находятся в непосредственной близости от участка. Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.	<a href="https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchadyu_25_sotok_nijegorodskaya_oblast_krasnooktyabrskiy_rayon_selo_bolshoe_rybushkino_9282138929/">https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchadyu_25_sotok_nijegorodskaya_oblast_krasnooktyabrskiy_rayon_selo_bolshoe_rybushkino_9282138929/</a>
5	КраснооктябрьскийКлючищиАйсина Алляма	2600	390 000	150	Продаем земельный участок площадью 26 соток расположенный по адресу Ключищи, ул. Айсина Алляма, цена 390 000 руб. Продается участок под строительство дома Категория земель: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства. Газ, электричество, водоснабжение по границе участка.	<a href="https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2600_kv_m_ploshchadyu_26_sotok_nijegorodskaya_oblast_krasnooktyabrskiy_rayon_selo_klyuchischi_9287575549/">https://nn.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2600_kv_m_ploshchadyu_26_sotok_nijegorodskaya_oblast_krasnooktyabrskiy_rayon_selo_klyuchischi_9287575549/</a>
6	Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Чембилей, Восточная Горная ул., 2	1500	100 000	67	Земля под индивидуальное жилищное строительство. Есть возможность продать земельный участок в рассрочку. Если при покупке участка у покупателя не хватает средств оплатить его стоимость единовременным платежом. В таком случае можем договориться о продаже участка в рассрочкой платежа . РАСПОЛОЖЕНИЕ Земельный участок 15 соток . В СЕЛО ПРОВЕДЕН ГАЗ. Местоположение: Нижегородская обл, р-н Краснооктябрьский, с Чембилей, ул Восточная Горная, участок № 2 Кадастровый номер — 52:47:1000001:1561 Категория земель: Земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства Участок можно перевести из ЛПХ в ИЖС. Площадь — 1500,00 м2	<a href="https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3322436974?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJlZDVuJlZlZjBVRlljeEZmbWpwIj9K748nD8AAAA">https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3322436974?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJlZDVuJlZlZjBVRlljeEZmbWpwIj9K748nD8AAAA</a>
7	Нижегородская обл., Краснооктябрьский	1100	400 000	364	Участок 1100 кв. м. Рядом проходит газ. На участке старый заваленный дом, под снос. Небольшой торг.	<a href="https://www.avito.ru/sergach/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt">https://www.avito.ru/sergach/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt</a>

	муниципальный округ, с. Ключищи, ул. Айсина Алляма					<a href="https://www.avito.ru/sergach/zemelye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_4395748731?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVnJLZjBVRlljeEZmbWpwIjt9K748nD8AAA">_dnp_2486316573?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVnJLZjBVRlljeEZmbWpwIjt9K748nD8AAA</a>
8	Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Уразовка, Парковая ул	3000	230 000	77	Земельный участок 30 соток. Село Уразовка, Парковая улица, уч.1д В собственности	<a href="https://www.avito.ru/sergach/zemelye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_4395748731?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVnJLZjBVRlljeEZmbWpwIjt9K748nD8AAA">https://www.avito.ru/sergach/zemelye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_4395748731?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVnJLZjBVRlljeEZmbWpwIjt9K748nD8AAA</a>
9	Нижегородская область, Краснооктябрьский район, Трехозерки деревня	1600	160 000	100	Свет, вода. Отличное место для проживания.	<a href="https://nn.cian.ru/sale/suburban/196154273/?mlSearchSessionGuid=f6cb62fc12cabde54141462e0825af6f">https://nn.cian.ru/sale/suburban/196154273/?mlSearchSessionGuid=f6cb62fc12cabde54141462e0825af6f</a>
<b>Среднее значение, руб./кв.м</b>				<b>189</b>		
<b>Медианное значение, руб./кв.м</b>				<b>150</b>		
<b>Минимальное значение, руб./кв.м</b>				<b>67</b>		
<b>Максимальное значение, руб./кв.м</b>				<b>417</b>		

#### . Общие выводы

Объект оценки расположен в с. Медяна Краснооктябрьского муниципального района Нижегородской области. Рынок торгово-офисной недвижимости данного региона является неактивным, по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено ни одного предложения о продаже аналогичной недвижимости. В связи с этим Оценщик посчитал целесообразным провести анализ рынка торгово-офисной недвижимости в сопоставимых населенных пунктах и муниципальных районах Нижегородской области наиболее близко расположенном к местоположению объекта оценки.

Анализ рынка торгово-офисных объектов показал, что средняя цена предложения составила 25 957 руб./кв.м., медианное значение составило 25 337 руб./кв.м, минимальное значение – 884 руб./кв.м.

Стоимость 1 кв.м. объекта оценки зависит от особенностей месторасположения, общей площади земельного участка, на котором расположен объект оценки, материала стен, общей площади самого объекта оценки, физического состояния, состояния отделки внутренних помещений.

Для объекта оценки характерно удовлетворительное расположение (рынок с. Медяна является неактивным) и удовлетворительное физическое состояние и неудовлетворительное состояние внутренней отделки помещений. Общая площадь оцениваемого помещения составляет 1669,3 кв.м, что в свою очередь также оказывает влияние на формирование рыночной стоимости. На основании изложенного можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта будет ниже медианных цен предложений соответствующего сегмента рынка недвижимости в Нижегородской области

## **5. Описание процесса определения стоимости права пользования на объект недвижимости в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов**

### **5.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д.

Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной прибыли (отдачи) от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость недвижимости при этом будет максимальной.

В соответствии с этим определение рыночной стоимости строится на основе трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из этих подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

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 устаревания.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- а) определение рыночной стоимости прав владения или пользования земельным участком;
- б) расчет стоимости строительства (восстановления или замещения);
- в) определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости. В случае если в расчетах используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, т.к. стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка;
- г) расчет стоимости воспроизводства путем вычитания из стоимости затрат на его восстановление всех видов износа;
- д) расчет стоимости объекта недвижимости путем суммирования стоимости воспроизводства и стоимости земельного участка.

При этом существует 4 способа расчета восстановительной стоимости (стоимости замещения):

- метод сравнительной единицы измерения или метод удельной стоимости (скорректированная стоимость выбранной для расчета недвижимости умножается на число единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>, 1 место и т.д.);
- поэлементный (удельная стоимость единицы измерения объекта или всего объекта определяется исходя из поэлементных затрат);
- сметный (составляются объектные и сводные сметы строительства объекта);
- индексный (балансовая стоимость оцениваемого объекта умножается на индекс переоценки, утвержденный Госкомстатом).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на принципе замещения, который в данном случае выражается в том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При осуществлении сравнительного подхода используются следующие методы оценки – сравнения продаж, валового рентного мультипликатора.

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Использование этого подхода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были проданы за сопоставимый период времени.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод.

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.

При реализации доходного подхода используют следующие методы - *капитализации, дисконтирования денежных потоков*. Первый метод находит свое место в случае, если предполагаются неодинаковые доходы по годам владения собственностью. Второй - когда доходы будут одинаковыми.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

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

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**Согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объектов оценки**

Результаты, полученные с использованием каждого подхода, будут иметь различное значение. Далее, с помощью процедуры согласования, определяется окончательная итоговая стоимость. Преимущества и недостатки каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

6. Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ.
7. Способность учитывать специфические возможности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
8. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
9. Учет экономических, политических и физических сил, действующих в рассматриваемом районе.

#### **Выбор подходов для оценки**

В соответствии с требованиями ФСО №1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода, также Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки применен один подход (**сравнительный**).

#### **Обоснование выбора (отказа от использования) доходного подхода к оценке**

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

Другим положением оценки по ее доходности является принцип, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

В рамках Отчета Оценщиком был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки на дату оценки будет использование его в качестве торгового-офисного здания.

На сегодняшний день сдача в аренду аналогичных зданий/помещений является распространенной практикой и разрешена законодательно. Плата за нежилое помещение является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

Однако, нежилые торгово-офисные помещения, которые могут приносить доход, относятся к помещениям среднего и высокого класса и сдаются в аренду с ремонтом, обеспеченные необходимыми коммуникациями и соответствующей инфраструктурой. Рассматриваемый нами объект оценки не относится к подобной категории. Более того, проведение соответствующих ремонтных, отделочных и прочих сопутствующих работ, отвечающих требованиям рынка аренды недвижимости, потребует от собственника больших затрат на дату оценки.

Оценка недвижимости доходным подходом подразумевает процедуру капитализации чистого денежного потока, который ожидается получить как результат эксплуатации оцениваемого объекта. Для такой оценки должен быть спрогнозирован денежный поток и определены коэффициент капитализации или ставка дисконтирования. Однако на дату проведения оценки оцениваемое торгово-офисное здание не используется в силу того, что требует проведения ремонтных и отделочных работ. Следовательно, Оценщику не представляется возможным получить достоверную информацию о денежных потоках, генерируемых сдачей объекта оценки в аренду. Таким образом, отсутствие необходимой достоверной информации в расчетах приведет к искажению рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения доходного подхода при оценке нежилого помещения.

#### **Отказ от применения Затратного подхода**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность

корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Функциональное устаревание – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Оцениваемые объекты не вполне соответствуют современным требованиям, предъявляемым к зданиям аналогичного назначения (в зданиях магазинов должны быть отопление, водоснабжение, канализация, должны быть оборудованные санузел и склад, что есть не во всех объектах оценки), поэтому можно говорить о наличии функционального устаревания. Функциональное устаревание обычно рассчитывается как величина денежных вложений на приведение объекта в соответствие современным требованиям, что не всегда корректно (на практике затраты на реконструкцию таких зданий либо превышает их рыночную стоимость, либо стремится к ней).

Экономическое устаревание (внешний износ) – представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Внешний износ недвижимости, в зависимости от вызванных его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Объект оценки расположен в Краснооктябрьском районе Нижегородской области – в районе с низким социально-экономическим развитием, в сельской местности, где в целях получения прибыли вообще не ведется строительство коммерческой недвижимости (т.е. не ведется строительство с целью продажи). Объект оценки, расположенный в сельском населенном пункте, имеет признаки внешнего износа, обусловленного его местоположением.

Под затратами на замещение понимаются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет затрат на замещение производится по методу сравнительной единицы имущества, который основывается на применении единичных скорректированных укрупнённых показателей затрат на создание аналогичного имущества. Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую точность порядка 15-20%.

Для расчета затрат, необходимых для замещения объекта, выбирается метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м<sup>2</sup> полезной площади, 1м<sup>3</sup> строительного объема, 1п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. В данном случае, у оценщика отсутствует техническая документация (технический паспорт), что не позволяет выполнить расчеты затратным подходом, в связи с тем, что, расчет производится в зависимости от стоимости единицы (1 м<sup>2</sup> полезной площади, 1м<sup>3</sup> строительного объема, 1п.м., км и т. п.).

В данном случае, при определении рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом необходимо учитывать внешнее устаревание. Оценщику не удалось выявить достаточное количество информации для определения внешнего устаревания, что позволяет отказаться от применения затратного подхода.

Таким образом, в данной работе применяется сравнительный подход к оценке, в частности методы: сравнения продаж для оценки помещения в рамках сравнительного подхода.

## **6. Определение стоимости земельного участка**

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования с учётом целевого назначения и разрешённого использования; перспектив развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемых изменений на рынке земли и иной недвижимости; текущего использования земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка, занимаемого объектом оценки, использовался **метод Сравнения продаж**, основанный на сравнительном подходе.

Применение метода сравнения продаж достаточно для качественной оценки земельного участка, поскольку в ценах аналогов отражаются все ценообразующие факторы рынка аналогичных земельных участков и все используемые в других методах оценки принципы оценки.

Метод применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод включает следующие этапы:

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

В качестве объектов-аналогов в настоящей работе использованы земельные участки, расположенные в селах Краснооктябрьского района Нижегородской области и пригодные для коммерческой застройки. Перечень и полное описание объектов-аналогов приведено ниже:

Элементы сравнения	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Дата предложения/продажи	январь 2026 г.	январь 2026 г.	январь 2026 г.
Местоположение	Нижегородская область, Краснооктябрьский район, Медяна село, Советская ул	Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Уразовка, Парковая ул.	Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Чембилей, Восточная Горная ул., 2
Стоимость земельного участка, руб.	90 000 Р	230 000 Р	100 000 Р
Общая площадь земельного участка, м2	1 100,00	3 000,00	1 500,00
Назначение	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Цена 1 кв.м. земли, руб.	82 Р	77 Р	67 Р
Рельеф, затопляемость	Рельеф ровный, затопляемость отсутствует	Рельеф ровный, затопляемость отсутствует	Рельеф ровный, затопляемость отсутствует
Наличие улучшений	Нет	Нет	Есть
Коммуникации	На границе участка	На границе участка	На границе участка
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Источник информации	<a href="https://nn.cian.ru/sale/suburban/226092070/?mlSearchSessionGuid=601cc5e4e2cf5ef538b02706059d504e">https://nn.cian.ru/sale/suburban/226092070/?mlSearchSessionGuid=601cc5e4e2cf5ef538b02706059d504e</a>	<a href="https://www.avito.ru/sergach/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_4395748731?context=H4sIAAAIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVnJLZjBVRlljeEZmbWpwIj9K748nD8AAA">https://www.avito.ru/sergach/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_4395748731?context=H4sIAAAIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVnJLZjBVRlljeEZmbWpwIj9K748nD8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3322436974?context=H4sIAAAIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVnJLZjBVRlljeEZmbWpwIj9K748nD8AAA">https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3322436974?context=H4sIAAAIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDVnJLZjBVRlljeEZmbWpwIj9K748nD8AAA</a>

Объекты-аналоги по отношению к оцениваемому земельному участку и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок. Для определения величин корректировок Оценщиком был применён *метод сравнения парных продаж*, который заключается в сравнении двух и более рыночных продаж с целью получения процентной поправки для одного элемента сравнения, которая, впоследствии, преобразуется в величину корректировки, индивидуальную для каждого объекта сравнения.

Корректировка цен сопоставимых объектов проводится по наиболее важным факторам стоимости, к которым относятся:

1. Передаваемые права;
2. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;

3. 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.;

4. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов.

5. Местоположение и окружение;

6. Категория земель;

7. Целевое назначение, разрешённое использование, права иных лиц на земельный участок;

8. Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);

9. Транспортная доступность;

10. Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.).

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

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

- фактор времени продажи – все предложения к продаже объектов аналогов опубликованы в открытых источниках в период проведения оценки;

- условия финансирования – во всех случаях рассматривается безналичный способ оплаты сделки собственными средствами;

- целевое назначение – все объекты аналоги могут использоваться в назначении, совпадающем с объектом оценки – под коммерческую застройку;

- категория земель, поскольку все земельные участки относятся к землям населенных пунктов и предназначены под коммерческую застройку;

- инфраструктура – корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как объект оценки, расположены в районах с одинаковой инфраструктурой;

- на местоположение- поправка не применялась, поскольку все объекты- аналоги как и объект оценки сопоставимы по указанному фактору и их местоположение с коммерческой точки зрения является равноценным.

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

**Корректировка на торг.** В соответствии с данными Ассоциации развития рынка «СтатРиелт» среднее значение корректировки на торг для земель населенных пунктов для смешанной коммерческой и жилой застройки составляет 0,94 (- 6%). Данная корректировка применяется ко всем объектам-аналогам.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

<sup>1</sup> Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному

### Корректировка на общую площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены от размера земельного участка. Результаты исследования представлены в соответствии с данными Ассоциации развития рынка «СтатРиелт». Данная корректировка применяется ко всем объектам-аналогам.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

По остальным параметрам объекты сравнения сопоставимы с оцениваемым участком, поэтому другие корректировки не вводились.

Расчёт скорректированной цены объектов сравнения сведён в **Таблицу:**

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	Нижегородская область, Краснооктябрьский район, Медяна село, Советская ул	Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Уразовка, Парковая ул.	Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Чембилей, Восточная Горная ул., 2
Цена земельного участка, руб.	90 000 Р	230 000 Р	100 000 Р
Общая площадь земельного участка, м2	1 100,00	3 000,00	1 500,00
Цена 1 кв.м. земли, руб.	82 Р	77 Р	67 Р
Корректировка на торг	- 6%	- 6%	- 6%
Скорректированная стоимость, руб./м2.	77 Р	72 Р	63 Р
Корректировка на имущественные права	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2	77 Р	72 Р	63 Р
Корректировка на общую площадь	-32%	-12%	-26%
Скорректированная стоимость, руб./м2.	52 Р	63 Р	47 Р
Корректировка на наличие улучшений	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2.	52 Р	63 Р	47 Р
Корректировка на наличие коммуникаций	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м2.	52 Р	63 Р	47 Р
Средняя стоимость права собственности, руб./кв.м.	54 Р		
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	5 035,00		
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	<b>271 890</b>		
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб. округленно	<b>270 000</b>		

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода прямого сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.

2. Выбор параметров сравнения.

3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.




4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

### **7.1 Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому**

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик располагал достаточно точными и официальными сведениями о продажах (предложениях к продаже) определенного количества объектов недвижимости, которые можно рассматривать в качестве аналогов для сравнения с оцениваемым объектом.

Таблица. Предложения к продаже объектов-аналогов

Параметры	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Дата продажи, предложения	январь 2026 г.	январь 2026 г.	январь 2026 г.
Описание объекта	<p>Отдельно стоящее, в хорошем состоянии двухэтажное помещение, индивидуальное отопление, вода, газ, канализация, 380 В, +большой отапливаемый подвал-188 метров, погреб для хранения ,рядом автобусная остановка. Удобный подъезд. В шаговой доступности магазин, кафе, Церковь. Дополнительно, по запросу пришлю фото более подробные. Можно в аренду.</p>	<p>Здание капитального строительства. Стены кирпич силикатный толщиной 520 мм. Плиты перекрытия бетонные, кровля новая профлист, своя котельная отопление регистры оба этажа, Вентиляция, пластиковые окна. Три входа, земля в собственности. Наличный и безналичный расчёт. Есть возможность аренды с последующим выкупом. Звоните всё обсуждается. Торг.</p>	<p>Продается здание в поселке Сява на ул.Ленина, дом 15А! Ищете идеальное место для бизнеса или инвестиций? Вашему вниманию предлагается отдельно стоящее здание с потенциалом! Здание находится в самом сердце поселка, рядом с центральной ул. Кирова, около Дома Культуры. Красная линия и большие людские потоки обеспечивают высокую проходимость и видимость для вашего бизнеса! Характеристики здания: • Год Постройки 1997г • Общая площадь: 260,4 м²(два кадастровых номера) • 2 этажа, соединенные одной лестницей, а также отдельные входы с улицы на первый этаж. • Высота потолков: 3 м — достаточно пространства для реализации любых идей! • Есть пристроенное не отапливаемое помещение склад , с отдельным входом, площадью 30м2(не входит общую площадь)</p>
Фотография объекта			
Общая площадь объекта, кв.м.	714,0	1 100,0	260,4
Общая площадь земельного участка, кв.м.	900,0	1 200,0	300,0
Местоположение	Нижегородская обл., Арзамасский р-н, сельское поселение Красносельский	Нижегородская обл., Кулебаки, Колхозная ул., 2А	Нижегородская область, Шахунья муниципальный округ, Сява рп, ул.



## 7.2 Выбор единицы сравнения.

Для объектов недвижимости характерно несколько количественных характеристик: общая площадь (кв.м.), высота (м), строительный объем (куб.м), площадь застройки (кв.м), основная площадь (кв.м). Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика всех сегментов недвижимости. Поэтому в качестве единицы сравнения используется **1 кв.м. общей площади объекта.**

## 7.3. Сравнение объекта оценки и объектов сравнения по элементам и корректировка цен предложений для определения стоимости объекта оценки.

После подбора объектов сравнения, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся поправки:

- а) на условия финансирования;
- б) на условия продажи (мотивировки и знания покупателя и продавца и т.д.);
- в) на дату предложения;
- г) на местоположение (доступ, связи);
- д) на различия в физических характеристиках (физические параметры, качество строительства и эксплуатации, удобства, функциональность).

**Корректировка на торг.** В соответствии с данными приведенными в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» под редакцией Л.А. Лейфера размер корректировки на торг на неактивном рынке по расширенному интервалу для офисных объектов класса С и ниже составляет 22,3% (в связи с неактивностью рынка коммерческой недвижимости села Медяна оценщик берет значение корректировки из расширенного интервала).

Таблица 520. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	5,9% 19,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,3%	8,3% 22,3%
3. Объекты свободного назначения	15,6%	8,3% 22,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,3%	8,0% 22,7%

**\*Расчет стоимости улучшений.** Для расчета стоимости зданий как улучшений (без учета земли), из стоимости объектов сравнения вычиталась стоимость земельного участка. Стоимость права собственности 1 кв.м. земельного участка определена на стр. 50 настоящего отчета и составляет 54 руб./кв.м.

**Корректировка на местоположение.** В соответствии с данными приведенными в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» под редакцией Л.А. Лейфера размер корректировки на местоположение зависит в том числе от местоположения объекта относительно регионального центра. Местоположение объекта оценки и объекта-аналога 1 относительно областного центра можно характеризовать как «прочие населенные пункты», а местоположение объектов-аналогов №2,3 можно охарактеризовать как «райцентры с/х районов». Таким образом, размер корректировки для объектов-аналогов №2,3 составит  $0,8 = 0,48 / 0,6$ .

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

#### Корректировка на красную линию.

Согласно данным Ассоциации развития рынка «СтатРиелт» размеры корректировки на красную линию представлены ниже:

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,81	0,72
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,00	0,92
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,91
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	1,01	0,94

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 расположены не на «красной линии» и характеризуются низкими покупательскими потоками, в то время как объект-аналог №3 расположен на «красной линии», что требует введения соответствующей корректировки. Размер корректировки для объекта-аналога №3 составляет 0,88.

**Корректировка на общую площадь.** Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Коэффициент торможения, используемый в расчетах, брался согласно данным Ассоциации развития рынка «СтатРиелт» и составил – 0,16.

от общей площади вывешено коэффициенты торможения.

Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,662

Объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

поправки на общую площадь.

где

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

### Корректировка на физическое состояние.

Согласно данным Ассоциации развития рынка «СтатРиелт» характеристики физического состояния зданий и соответствующие корректировки представлены ниже:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкции и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,87	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,35	0,75	0,53
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,06	0,36	0,17

Физическое состояние объекта оценки характеризуется как «условно-удовлетворительное», в то время, как физическое состояние всех объектов-аналогов характеризуется как «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое», что требует введения соответствующей корректировки. Таким образом, размер корректировки для всех объектов-аналогов составит  $0,64 = 0,53 / 0,82$ .

### Корректировка на класс качества внутренней и наружной отделки.

Согласно данным Ассоциации развития рынка «СтатРиелт» характеристики качества конструкций и отделки имеют следующую градацию и представлены ниже:

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,33	1,66	1,48
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,13	1,31	1,21
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,77	0,91	0,83
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,31	1,63	1,46
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,11	1,29	1,19
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,78	0,95	0,86

Отделка объекта оценки относится к классу качества D согласно приведенной выше градации. На дату проведения оценки объект оценки не используется, поскольку требует проведения ремонтных и отделочных работ. При этом все объекты-аналоги проведения работ по ремонту и отделке не требуют и характеризуются средним качеством внутренней отделки и оборудования, что соответствует уровню отделки класса С. В связи с вышеизложенным коэффициент характеризующий состояние отделки объекта оценки берется оценщиком по нижней границе (0,78), а для всех объектов-аналогов по средней границе (1,00).

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Характеристика состояния отделки	среднее качество внутренней отделки	среднее качество внутренней отделки	среднее качество внутренней отделки
Корректировка на состояние отделки	$0,78 = (0,78 / 1)$	$0,78 = (0,78 / 1)$	$0,78 = (0,78 / 1)$

### Корректировка на наличие коммуникаций.

Согласно данным Ассоциации развития рынка «СтатРиелт» характеристики имеющихся у объекта оценки коммуникаций и соответствующие корректировки представлены ниже:

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые* / отапливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

1. Неотопливаемые\* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.

3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

01.01.2026

Назад

Вперед




По состоянию на дату оценки объект оценки обладает следующими коммуникациями: водоснабжение, электричество, канализация – центральные, отопление – от котельной на дату оценки подведены к зданию, разводка коммуникаций внутри объекта требует проведения ремонтных работ.

Ввиду вышеуказанного Оценщиком принято решение ввести следующие корректировки в рамках расчетов:

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Характеристика имеющих коммуникаций	отопление, электроснабжение, водоснабжение	отопление, электроснабжение, водоснабжение	отопление, электроснабжение, водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций	$0,48 = (0,56 * 0,91 * 0,94)$	$0,48 = (0,56 * 0,91 * 0,94)$	$0,48 = (0,56 * 0,91 * 0,94)$

**По остальным параметрам объекты сравнения сопоставимы с объектами оценки, поэтому другие корректировки не вводились.**

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода**

Характеристики/ корректировки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Адрес	Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2	Нижегородская обл., Арзамасский р-н, сельское поселение Красносельский сельсовет, с. Красное, пл. 1 Мая, 30	Нижегородская обл., Кулебаки, Колхозная ул., 2А	Нижегородская область, Шахунья муниципальный округ, Сява рп, ул. Ленина, 15А
Источник		<a href="https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_714_m_1418601181?context=H4sIAAAAAA...">https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_714_m_1418601181?context=H4sIAAAAAA...AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZ1FBbVZXRlXTDU2TGRmIjt9vyjy_j8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kulebaki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1100_m_2236106404?context=H4sIAAAAAA...AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEZHI1dVh3QXByeTlJczNQIjt9gGhY0D8AAAA">https://www.avito.ru/kulebaki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1100_m_2236106404?context=H4sIAAAAAA...AAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEZHI1dVh3QXByeTlJczNQIjt9gGhY0D8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/syava/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2_e_tazha_260m_7482617721">https://www.avito.ru/syava/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2_e_tazha_260m_7482617721</a>
Фотография				
Цена предложения, руб.		5 900 000,00	8 500 000,00	2 350 000,00
Общая площадь, м2	1669,3	714,0	1 100,0	260,4
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	5035	2 500,0	4 500,0	300,0
Цена земельного участка, руб.		135 000	243 000	16 200
Цена объекта без учета стоимости земельного участка		5 765 000	8 257 000	2 333 800
Цена предложения, за 1 м², руб.		8 074	7 506	8 962
Дата продажи		январь 2026г.	январь 2026г.	январь 2026г.
Корректировка		1	1	1

Корректировка на уторговывание		-22,30%	-22,30%	-22,30%
Условия продажи		Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
Корректировка		1	1	1
Стоимость после взаимозависимых корректировок за 1 кв.м, руб.		6 273	5 832	6 963
Местоположение	Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2	Нижегородская обл., Арзамасский р-н, сельское поселение Красносельский сельсовет, с. Красное, пл. 1 Мая, 30	Нижегородская обл., Кулебаки, Колхозная ул., 2А	Нижегородская область, Шахунья муниципальный округ, Сява рп, ул. Ленина, 15А
	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с/х районов	Райцентры с/х районов
Корректировка на местоположение		1	0,8	0,8
Стоимость после корректировки на местоположение за 1 кв.м, руб.		6 273	4 666	5 570
Местоположение относительно «красной линии»	вторая линия	вторая линия	вторая линия	красная линия
Корректировка на «красную линию»		1	1	0,88
Стоимость после корректировки на «красную линию» за 1 кв.м, руб.		6 273	4 666	4 902
Общая площадь, м2	1669,3	714	1 100	260
Корректировка на площадь		0,873	0,935	0,743
Стоимость после корректировки на общую площадь за 1 кв.м, руб.		5 476	4 363	3 642
Физическое состояние здания	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка на физическое состояние здания		0,646	0,646	0,646

Стоимость после корректировки на физическое состояние за 1 кв.м, руб.		3 537	2 818	2 353
Состояние внутренней отделки	Требует проведения ремонтных работ (класс D)	Среднее качество отделки и оборудования (класс C)	Среднее качество отделки и оборудования (класс C)	Среднее качество отделки и оборудования (класс C)
Корректировка на состояние внутренней отделки		0,780	0,780	0,780
Стоимость после корректировки на состояние отделки за 1 кв.м, руб.		2 759	2 198	1 835
Наличие коммуникаций	отопление, электроснабжение, водоснабжение (требует ремонта)	отопление, электроснабжение, водоснабжение	отопление, электроснабжение, водоснабжение	отопление, электроснабжение, водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		0,48	0,48	0,48
Стоимость после корректировки на наличие коммуникаций за 1 кв.м, руб.		1 324	1 055	881
Наличие кран-балки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие кран-балки		0%	0%	0%
Стоимость после корректировки на наличие кран-балки за 1 кв.м, руб.		1 324	1 055	881
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 087			
Рыночная стоимость, руб. без учета стоимости земельного участка	1 814 529			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	271 890			
Рыночная стоимость, руб. с учетом стоимости земельного участка	2 086 419			

## 8. Согласование результатов (определение итоговой стоимости)

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

- Тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки.
- Способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения.
- Способность учитывать особенности местоположения объекта (земельного участка).
- Способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

В мировой и отечественной практике оценки недвижимости затратный *подход* наиболее приемлем при определении стоимости новых, уникальных объектов и объектов особого назначения. Он имеет достаточную информационную базу, учитывает особенности улучшений, но плохо отражает влияние местоположения оцениваемого объекта, состояние рынка и не соответствует цели оценки.

*Сравнительный подход* хорошо отражает соотношение спроса и предложения, учитывает удобство местоположения, престижность и функциональное назначение объекта. Также имеет достаточную информационную базу. Кроме того, сравнительный подход наиболее соответствует цели оценки. Но менее конкретен в учете технического состояния и детального состава объекта.

Поскольку в рамках Отчета был использован один Сравнительный подход ему присваивается максимальный удельный вес 1,0.

### Сводная таблица определения рыночной стоимости имущества

Подходы к оценке стоимости	Стоимость, рассчитанная в рамках подходов	Удельный вес	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	2 087 000
Сравнительный подход	2 086 419	100%	
Доходный подход	Не применялся	-	
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно, руб.</b>			<b>2 087 000</b>
<b>в том числе стоимость земельного участка, руб.</b>			<b>272 000</b>

## 9 Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа с применением методик оценки, Оценщиком сделано следующее заключение: с учетом целей проводимой оценки, по состоянию на **28 января 2026 года**:

**2 087 000 (Два миллиона восемьдесят семь тысяч) рублей 00 коп., в том числе:**

Объект оценки	Рыночная стоимость права, руб. с НДС
- нежилое помещение: помещение №2, с кадастровым номером 52:47:1200001:2696, общая площадь 1669,3 кв.м., этажность: этаж №1, этаж №2, расположенное по адресу: 607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельской Поселение Медянский с/с, Медяна с, Садовая ул, д 2, пом 2;	1 815 000 (Один миллион восемьсот пятнадцать тысяч) рублей
- земельный участок, общая площадь: 5035 +/- 39 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: образование и просвещение, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с Медяна, ул Садовая, д 2.	272 000 (Двести семьдесят две тысячи) рублей
ИТОГО	2 087 000 (Два миллиона восемьдесят семь тысяч) рублей.

## 10 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

По мнению Оценщика, опираясь на его опыт, опыт ведущих риэлтерских фирм и собранную информацию, срок экспозиции оцениваемого объекта на рынке недвижимости составляет при реализации по рыночной стоимости – от шести до двенадцати месяцев.

Во избежание неоднозначного толкования результатов оценки и введения в заблуждение пользователя отчета, Оценщик поясняет, что величина стоимости, приведенная в отчете, действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя обязательства и не дает никаких гарантий относительно изменения величины стоимости, происшедшей после даты оценки.

Оценщик

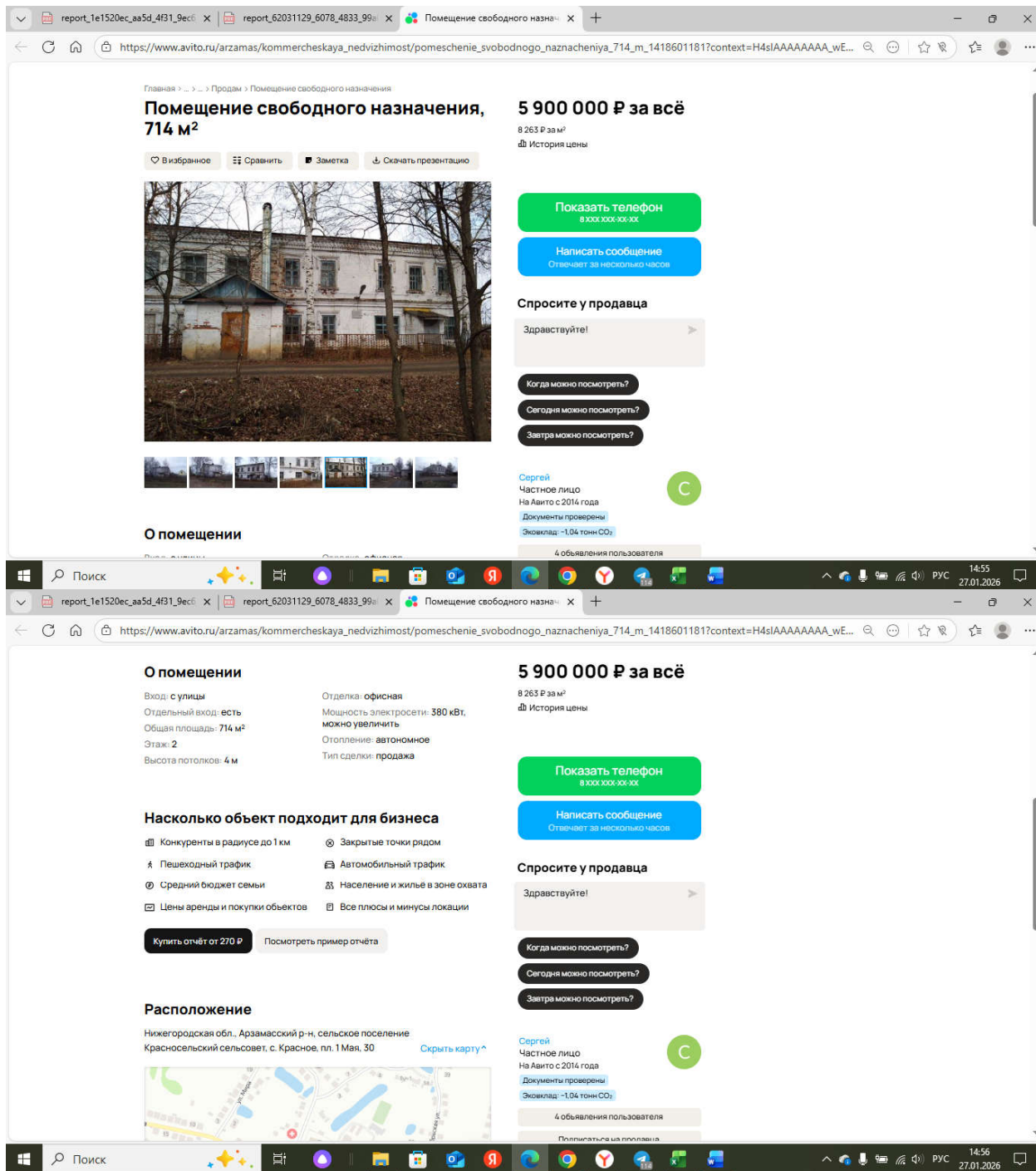
\_\_\_\_\_ / Андержанова А.Х./

## 11 Перечень информации, использованной в отчете

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.
3. Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327).
4. МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ ГОСТ 7.32 – 2001, принятый Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации (отчет Технического секретариата № 19 от 22 мая 2001 года).
5. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997г.
6. «Оценка бизнеса» под редакцией проф. Грязновой А.Г., Москва, «Финансы и статистика», 1998г.
7. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Симионова Н.Е., Шеина С.Г., 2006г.
8. «Оценка устаревания и Наиболее Эффективного Использования недвижимости», Александров В.Т., СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.: ил.
9. ВСН 58-88(р) ГосКомАрхитектуры. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения
10. ВСН 53-86(р) / Госгражданстрой «Правила оценки физического износа жилых зданий»
11. «Система экспертиз и оценка объектов недвижимости» / Учеб. пособие / Под общ. ред. академика РААСН С.Н. Булгакова. – М.: Изд-во «Архитектура – С», 2007. – 352 с., ил.
12. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Практическое пособие, Изд-во «Финансы и статистика», 2008 г. – 384 с.
13. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Л.А.Лейфера
14. Справочник оценщика недвижимости. 2022г. Земельные участки. Часть 2». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2022 г
15. Информация, полученная непосредственно из опроса реальных и потенциальных продавцов и покупателей.

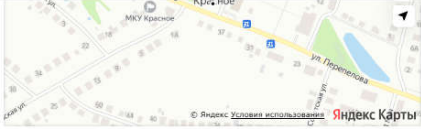
# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение № 1. Копии печатных изданий и интернет-страниц, используемые в расчетах



report\_1e1520ec\_aa5d\_4f31\_9ec6 x report\_62031129\_6078\_4833\_99a x Помещение свободного назна...

https://www.avito.ru/arzamas/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_714\_m\_141860118?context=H4sIAAAAAAAAwE...



## 5 900 000 ₽ за всё

8 263 ₽ за м²  
История цены

**Показать телефон**  
в xxx-xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

### Описание

Отдельно стоящее, в хорошем состоянии двух этажное помещение, индивидуальное отопление, вода, газ, канализация, 380 В, +большой отапливаемый подвал-188 метров, погреб для хранения ,рядом автобусная остановка Удобный подъезд. В шаговой доступности магазин, кафе, Церковь. Дополнительно, по запросу пришло фото более подробные.  
Можно в аренду.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше  
Парковка: на улице

№ 1418601181 - 30 декабря 2025 - 4305 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Сергей  
Частное лицо  
На Авито с 2014 года  
Документы проверены  
Экоклад: -1,04 тонн CO<sub>2</sub>

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Поиск

report\_1e1520ec\_aa5d\_4f31\_9ec6 x report\_62031129\_6078\_4833\_99a x Помещение свободного назна... Здание, 1100 м² в Кулебаках | П | x


https://www.avito.ru/kulebaki/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_1100\_m\_2236106404?context=H4sIAAAAAAAAwE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIj2NhbF...

AVITO все категории Поиск по объявлениям Найти район, метро

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

## Здание, 1100 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



## 8 500 000 ₽ за всё

7 727 ₽ за м²  
История цены

**Показать телефон**  
в 958-xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

### О здании

Общая площадь: 1100 м²  
Мощность электросети: 15 кВт

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Алексей  
Компания  
На Авито с 2015 года  
Завершено 3011 объявлений  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Поиск

report\_1e1520ec\_aa5d\_4f31\_9ecb X report\_62031129\_6078\_4833\_99a X Помещение свободного назна... X Здание, 1100 м² в Кулебаках | П X +

https://www.avito.ru/kulebaki/kommercheskaya\_nevzhimost/zdanie\_1100\_m\_2236106404?context=H4slIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbF...

**О здании**  
 Общая площадь: 1100 м²  
 Отделка: офисная  
 Мощность электросети: 15 кВт  
 Тип сделки: продажа

**8 500 000 ₽ за всё**  
 7 727 ₽ за м²  
 История цены

**Показать телефон**  
 в 958 xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
 Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**  
 Здравствуйте!

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

Алексей  
 Компания  
 На Авито с 2015 года  
 Завершено 3011 объявлений  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Насколько объект подходит для бизнеса**

Конкуренты в радиусе до 1 км  
 Пешеходный трафик  
 Средний бюджет семьи  
 Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом  
 Автомобильный трафик  
 Население и жильё в зоне охвата  
 Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

**Расположение**  
 Нижегородская обл., Кулебаки, Колхозная ул., 2А  
 Скрыть карту

report\_1e1520ec\_aa5d\_4f31\_9ecb X report\_62031129\_6078\_4833\_99a X Помещение свободного назна... X Здание, 1100 м² в Кулебаках | П X +

https://www.avito.ru/kulebaki/kommercheskaya\_nevzhimost/zdanie\_1100\_m\_2236106404?context=H4slIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbF...

**8 500 000 ₽ за всё**  
 7 727 ₽ за м²  
 История цены

**Показать телефон**  
 в 958 xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
 Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**  
 Здравствуйте!

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

Алексей  
 Компания  
 На Авито с 2015 года  
 Завершено 3011 объявлений  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Описание**  
 Здание капитального строительства. Стены кирпич силикатный толщиной 520 мм. Плиты перекрытия бетонные, кровля новая профлист, своя котельная отопление регистры оба этажа, Вентиляция, пластиковые окна. Три входа, земля в собственности. Наличный и безналичный расчёт. Есть возможность аренды с последующим выкупом. Звоните всё обсуждается. Торг.

**О здании**  
 Готовность: в эксплуатации  
 Тип здания: другой  
 Парковка: на улице

№ 2236106404 - 10 января в 13:25 - 3842 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

report\_1e1 x report\_620 x Помещени x Здание, 11 x Лейфер 20 x Помещени x Купить зда x Здание 2 эт x Здание 2 эт x


https://www.avito.ru/syava/kommercheskaya\_nevzhimost/zdanie\_2\_etazha\_260m\_7482617721

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

## Здание 2 этажа 260м<sup>2</sup> и земельный участок

2 350 000 Р за всё  
9 025 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

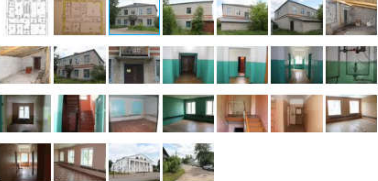
Ремград  
Компания  
На Авито с 2010 года  
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Поиск

report\_1e1 x report\_620 x Помещени x Здание, 11 x Лейфер 20 x Помещени x Купить зда x Здание 2 эт x Здание 2 эт x

https://www.avito.ru/syava/kommercheskaya\_nevzhimost/zdanie\_2\_etazha\_260m\_7482617721



## 2 350 000 Р за всё

9 025 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Ремград  
Компания  
На Авито с 2010 года  
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Поиск

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 260.4 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3.3 м

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 6 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**

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

Купить отчёт от 270 Р  
Посмотреть пример отчёта

report\_1e1 X report\_620 X Помещени X Здание, 11 X Лейфер 20 X Помещени X Купить зд X Здание 2 з X Здание 2 з X

https://www.avito.ru/syava/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_2\_etazha\_260m\_7482617721

## Расположение

Нижегородская обл., г.о. Шахунья, рп. Сява, ул. Ленина, 15А [Показать карту](#)

## Описание

Продается здание с земельный участком в поселке Сява на ул.Ленина, дом 15А! Ищите идеальное место для бизнеса или инвестиций? Вашему вниманию предлагается отдельно стоящее здание с потенциалом!

**Расположение:**  
Здание находится в самом центре поселка, рядом с центральной ул. Кирова, около Дома Культуры. Красная линия и большие людские потоки обеспечивают высокую проходимость и видимость для вашего бизнеса!

**Характеристики здания:**

- Год Постройки 1997г
- Общая площадь: 260,4 м² (два кадастровых номера)
- 2 этажа, соединенные одной лестницей, а также отдельные входы с улицы на первый этаж.
- Высота потолков: 3 м – достаточно пространства для реализации любых идей!
- Есть пристроенное не отапливаемое помещение склад, с отдельным входом, площадью 30м2 (не входит общую площадь)

**Коммуникации:**

- Электрическая мощность: 6 кВт.
- Отопление центральное, установлен теплосчетчик.
- Центральные водопровод и канализация.

**Земельный участок:**

- Общая площадь: 300 м²
- В собственности (1н кадастровый номер)

Это идеальное предложение для тех, кто хочет развивать свой бизнес или инвестировать.

Вы можете стать владельцем этого уникального здания земельного участка!

**2 350 000 ₽ за всё**  
9 025 ₽ за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
8xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

**Ремград**  
Компания  
На Авито с 2010 года  
[Реквизиты проверены](#)

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Поиск

report\_1e1 X report\_620 X Помещени X Здание, 11 X Лейфер 20 X Помещени X Купить зд X Здание 2 з X Здание 2 з X

https://www.avito.ru/syava/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_2\_etazha\_260m\_7482617721

• Год Постройки 1997г  
• Общая площадь: 260,4 м² (два кадастровых номера)  
• 2 этажа, соединенные одной лестницей, а также отдельные входы с улицы на первый этаж.  
• Высота потолков: 3 м – достаточно пространства для реализации любых идей!  
• Есть пристроенное не отапливаемое помещение склад, с отдельным входом, площадью 30м2 (не входит общую площадь)

**Коммуникации:**

- Электрическая мощность: 6 кВт.
- Отопление центральное, установлен теплосчетчик.
- Центральные водопровод и канализация.

**Земельный участок:**

- Общая площадь: 300 м²
- В собственности (1н кадастровый номер)

Это идеальное предложение для тех, кто хочет развивать свой бизнес или инвестировать.

Вы можете стать владельцем этого уникального здания земельного участка!  
Звоните сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр!

**О здании**

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

Парковка: на улице, бесплатная  
Количество парковочных мест: 6

№ 7482617721 - 17 января в 11:29 - 1016 просмотров (+9 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

**2 350 000 ₽ за всё**  
9 025 ₽ за м²  
История цены

[Показать телефон](#)  
8xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

**Ремград**  
Компания  
На Авито с 2010 года  
[Реквизиты проверены](#)

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)


Недвижимость в Нижнем Новгороде > Продажа > Продажа земельных участков в Нижегородской области > Краснооктябрьский район > с. Медна

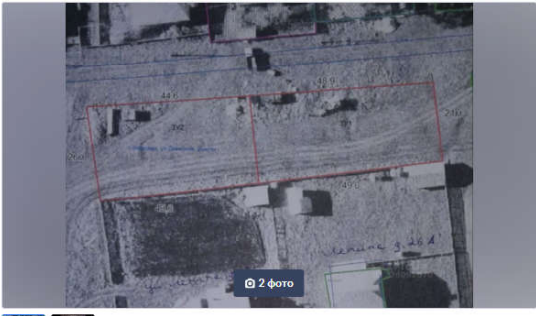
Обновлено: 13 июл, 11:58 > 183 просмотра, 3 за сегодня

[Только на Циан](#)

## Продается участок, 11 сот.

Нижегородская область, Краснооктябрьский район, Медна село, Советская ул. [На карте](#)

 [Пожаловаться](#)



[2 фото](#)

[Отзыв о сайте](#)

**90 000 Р** ❤

[Следить за изменением цены](#)


Предложите свою цену

[>](#)

Цена за сотку ..... 8 182 Р/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 **СОБСТВЕННИК**  
ID 31158279


**ЦИАН. ИПОТЕКА**


Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
[Ставки от 20,7%](#)

[Отзыв о сайте](#)

Поиск

https://nn.cian.ru/sale/suburban/226092070/?mlSearchSessionGuid=601cc5e4e2cf5ef538b02706059d504e

 Площадь участка  
**11 сот.**

 Статус участка  
**ИЖС**


Продаю землю 11 соток, Полный пакет документов . Прямая продажа от собственника.Асфальтированный подъезд к участку .

### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаёте?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



**90 000 Р** ❤

[Следить за изменением цены](#)


Предложите свою цену

[>](#)

Цена за сотку ..... 8 182 Р/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 **СОБСТВЕННИК**  
ID 31158279

**ЦИАН. ИПОТЕКА**

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
[Ставки от 20,7%](#)

### Об участке

Площадь	11 сот.
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

### Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Водоснабжение	Центральное
Электричество	Есть
Газ	Магистральный по границе

[Спросите умного помощника](#)

[Отзыв о сайте](#)

Поиск

https://nn.cian.ru/sale/suburban/226092070/?mlSearchSessionGuid=601cc5e4e2cf5ef538b02706059d504e

Продажа офиса 147м² x 52-47-1200001-1484 x report-0a3d81cc-e4a0- x Свободного назначен: x Помещение свободн: x Участок 30 сот. (ИЖС) x


https://www.avito.ru/sergach/zemelnye\_uchastki/uchastok\_30\_sot\_izhs\_4395748731?context=H4sIAAAAAAAAAwE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFBya...

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Нижний Новгород, направление, район...

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

## Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**230 000 Р**  
7 667 Р за сотку

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов



Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Эковклад: -3.03 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца


**Подарок скоро исчезнет**  
Получите подарок от витрины промокодов  
Подробнее

Поиск

Продажа офиса 147м² x 52-47-1200001-1484 x report-0a3d81cc-e4a0- x Свободного назначен: x Помещение свободн: x Участок 30 сот. (ИЖС) x

https://www.avito.ru/sergach/zemelnye\_uchastki/uchastok\_30\_sot\_izhs\_4395748731?context=H4sIAAAAAAAAAwE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFBya...



**230 000 Р**  
7 667 Р за сотку

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Эковклад: -3.03 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

**Кухни на заказ за 21 день**  
Сделаем 3D-проект бесплатно по вашим размерам  
Подробнее

**Об участке**  
Площадь: 30 сот. Расстояние до центра города: 17 км

**Расположение**  
Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Уразовка, Парковая ул. [Показать карту](#)

**Описание**  
Земельный участок 30 соток. Село Уразовка, Парковая улица, уч.1д. В собственности

№ 4395748731 - 27 декабря 2025 - 1233 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**  
Строительство домов и коттеджей в этом регионе

Продажа офиса | 52-47-1200001-1 | report-0a3d81cc | Свободного назн | Помещение сво | Участок 30 сот, | Участок 15 сот, |


https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_3322436974?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBya...

направление, район...

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

## Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



100 000 ₽  
6 667 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте!


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

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены | Экоклад -74 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Подарок скоро исчезнет  
Получите подарок от витрины промокодом


Подробнее



Поиск

Продажа офиса | 52-47-1200001-1 | report-0a3d81cc | Свободного назн | Помещение сво | Участок 30 сот, | Участок 15 сот, |

https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_3322436974?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBya...



## Об участке

Площадь: 15 сот. | Расстояние до центра города: 16 км

## Расположение

Нижегородская обл., Краснооктябрьский муниципальный округ, с. Чембилей, Восточная Горная ул., 2 [Показать карту](#)

## Описание

Земля под индивидуальное жилищное строительство. Есть возможность продать земельный участок в рассрочку. Если при покупке участка у покупателя не хватает средств оплатить его стоимость одновременным платежом. В таком случае можем договориться о продаже участка с рассрочкой платежа.

РАСПОЛОЖЕНИЕ: Земельный участок 15 соток. В СЕЛО ПРОВЕДЕН ГАЗ.

Местоположение: Нижегородская обл, р-н Краснооктябрьский, с Чембилей, ул Восточная Горная, участок № 2

Кадастровый номер – 52:47:1000001:1561

Категория земель: Земли населенных пунктов

Виды разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства

Участок можно перевести из ЛПХ в ИЖС.

Площадь – 1500,00 м2

Село расположено в Краснооктябрьском районе в 13 км от

100 000 ₽  
6 667 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте!

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


Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены | Экоклад -74 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

## Кухни на заказ за 21 день

Сделаем 3D-проект бесплатно по вашим размерам

Подробнее



Продажа офиса | 52-47-1200001-1 | report-0a3d81cc | Свободного назн | Помещение сво | Участок 30 сот. | Участок 15 сот.

https://www.avito.ru/sechenovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_3322436974?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOilsb2NhbFBya...

платежом. В таком случае можем договориться о продаже участка с рассрочкой платежа.  
РАСПОЛОЖЕНИЕ Земельный участок 15 соток.  
В СЕЛО ПРОВЕДЕН ГАЗ.  
Местоположение: Нижегородская обл, р-н Краснооктябрьский, с Чембильей, ул Восточная Горная, участок № 2  
Кадастровый номер – 52:47:1000001:1561  
Категория земель: Земли населенных пунктов  
Виды разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства  
Участок можно перевести из ЛПХ в ИЖС.  
Площадь – 1500,00 м2

Село расположено в Краснооктябрьском районе в 13 км от административного центра Уразовка, от Сергача в 38 км, и в 18 км от города Сеченово.  
В непосредственной близости находятся такие села как Медяны, Рыбушкино, Актуково, Болтинка, Мочалей, Петраксы, Ключищи.  
Население – 384 человека.  
ИНФРАСТРУКТУРА  
В селе функционируют две небольшие каменные мечети. Есть школа, в которой располагается и медпункт. Имеется два магазина, спортивная площадка – волейбольная и футбольная.  
Рядом Керкул – большое пресное озеро, подходящее для купания и рыбалки

№ 3322436974. 16 января в 20:17 - 2939 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

**100 000 ₽**  
6 667 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)  
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо  
[Документы проверены](#) [Экоклад -74 кг CO2](#)  
[Подписаться на продавца](#)

**Кухни на заказ за 21 день**  
Сделаем 3D-проект бесплатно по вашим размерам  
[Подробнее](#)

**Похожие объявления** ▾  
**Строительство домов и коттеджей в этом регионе** ▾

Поиск

16:32  
25.01.2026

## Приложение № 2. Документы на объект оценки

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2026, поступившего на рассмотрение 22.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144471	
Кадастровый номер:	52:47:1200001:2696
Номер кадастрового квартала:	52:47:1200001
Дата присвоения кадастрового номера:	06.08.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	607538, Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский Муниципальный р-н, Сельская Поселение Медянский с/с, Медяна с, Саловая ул, д 2, пом 2
Площадь:	1669.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение №2
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20653430.94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:47:1200001:1303
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAT5A5993078C76D3902D8A8219A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144471	
Кадастровый номер:	52:47:1200001:2696
Сведения о кадастровом инженере:	Ануфриев Алексей Алексеевич, № 0543, в саморегулируемая организация "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", СРО АКИ "Поволжье", номер в государственном реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров №0273 от 17.07.2012 года, дата вступления 24.06.2016, свидетельство №0543, СНИЛС 07978491347, договор на выполнение кадастровых работ от 29.07.2024 № 273-24, дата завершения кадастровых работ: 05.08.2024
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
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Сафин Рамель Абдулбариевич, действующий(ая) на основании документа "" ОТДЕЛ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНООКТЯБРЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAT5A5993078C76D3902D8A8219A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144471			
Кадастровый номер:		52:47:1200001:2696	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Краснооктябрьский 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 52:47:1200001:2696-52/145/2024-1 06.08.2024 12:25:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

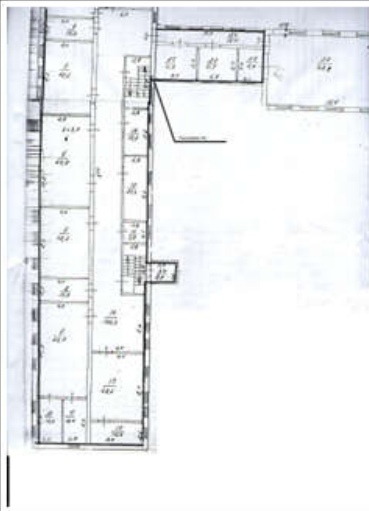
## План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144471			
Кадастровый номер: 52:47:1200001:2696		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1:100			

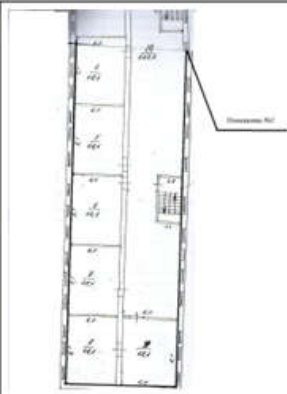


полное наименование должности

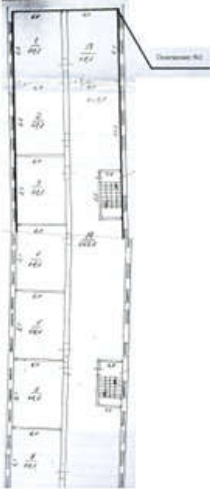
инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144471			
Кадастровый номер: 52:47:1200001:2696		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:100			



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144471			
Кадастровый номер: 52:47:1200001:2696		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:100			



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144471			
Кадастровый номер: 52:47:1200001:2696		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:100			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0091AAG5A999979C5E617902D0A85219A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	полное наименование должности	

Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»  
 Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области  
 иппное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2026, поступившего на рассмотрение 22.01.2026, 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472			
Кадастровый номер:	52:47:1200001:1484		
Номер кадастрового квартала:	52:47:1200001		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 52:47:1200001:395:ЗУ1		
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, Краснооктябрьский район, с. Медяна, ул. Садовая, д. 2		
Площадь:	5035 +/- 39		
Кадастровая стоимость, руб.:	1392127,15		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:47:1200001:1303		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	52:47:1200001:395		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	52:47:1200001:2708, 52:47:1200001:2709		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Образование и просвещение		
Сведения о кадастровом инженере:	Ануфриев Алексей Алексеевич, дата завершения кадастровых работ: 30.10.2018 Ануфриев Алексей Алексеевич, № 0543, в саморегулируемая организация "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", СРО АКИ "Поволжье", номер в государственном реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров №0273 от 17.07.2012 года, дата вступления 24.06.2016, свидетельство №0543, СНИЛС 07978491347, договор на выполнение кадастровых работ от 14.02.2024 № 20, дата завершения кадастровых работ: 14.02.2025		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0091AAG5A999979C5E617902D0A85219A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	полное наименование должности	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472			
Кадастровый номер:	52:47:1200001:1484		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0011A4F5A5999378C7E0392D0FAB5279A  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с: 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472			
Кадастровый номер:	52:47:1200001:1484		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.10.2018; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ.		
Получатель выписки:	Сафин Рамиль Абдулбариевич, действующий(ая) на основании документа "" ОТДЕЛ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНООКТАБРЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0011A4F5A5999378C7E0392D0FAB5279A  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с: 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472		Кадастровый номер: 52:47:1200001:1484	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Краснооктябрьский муниципальный округ Нижегородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:47:1200001:1484-52/163/2024-3 01.02.2024 15:52:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011A4F5A599997875261092DF481279A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 16.09.2025 до 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472		Кадастровый номер: 52:47:1200001:1484	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011A4F5A599997875261092DF481279A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 16.09.2025 до 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472			
Кадастровый номер:		52:47:1200001:1484	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A89987875E60302E6A8219A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 16.09.2025 по: 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11	
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472							
Кадастровый номер:				52:47:1200001:1484			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	257°25.3'	100.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	352°16.1'	6.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	349°38.2'	64.48	данные отсутствуют	52:47:1200001:1000	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	75°10.0'	15.16	данные отсутствуют	52:47:1200001:2708	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	105°51.8'	23.82	данные отсутствуют	52:47:1200001:2708	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	167°40.0'	19.43	данные отсутствуют	52:47:1200001:2708	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	79°18.6'	1.99	данные отсутствуют	52:47:1200001:2708	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	79°13.6'	10.91	данные отсутствуют	52:47:1200001:2708	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	77°44.5'	49.97	данные отсутствуют	52:47:1200001:2708	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.1	169°31.7'	39.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	52:47:1200001:2722	адрес отсутствует

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A89987875E60302E6A8219A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 16.09.2025 по: 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11	
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472				
Кадастровый номер:		52:47:1200001:1484		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	416138.5	2321760.29	-	0.1
2	416116.63	2321662.27	-	0.1
3	416122.89	2321661.42	-	0.1
4	416186.32	2321649.82	-	-
5	416190.2	2321664.47	-	-
6	416183.69	2321687.38	-	-
7	416164.71	2321691.53	-	-
8	416165.08	2321693.49	-	-
9	416167.12	2321704.21	-	-
10	416177.73	2321753.04	-	-
1	416138.5	2321760.29	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001AA15A9995078C720193D2E401279A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472			
Кадастровый номер:		52:47:1200001:1484	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 52:47:1200001:1484/1	
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001AA15A9995078C720193D2E401279A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472			
Кадастровый номер:		52:47:1200001:1484	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
52:47:1200001:1484/1	304	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории установлено п.п. 8, 9, 10 и 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон; Реестровый номер границы: 52.47.2.46	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001AAE5A5998978C7E34019D270E485239A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11	
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7144472				
Кадастровый номер:		52:47:1200001:1484		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 52:47:1200001:1484/1				
Система координат ГСК 52				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	416202.95	2321739.41	-	0.1
2	416178.86	2321744.37	-	0.1
3	416180.33	2321751.02	-	0.1
4	416158.28	2321754.42	-	0.1
5	416137.85	2321757.36	-	-
6	416138.5	2321760.29	-	0.1
7	416204.48	2321748.11	-	-
1	416202.95	2321739.41	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001AAE5A5998978C7E34019D270E485239A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

обязательного страхования ответственности оценщика  
(электронное страхование)  
№ 433-542-012378/26 от «20» января 2026 г.



<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Андержанова Алсу Халимовна</b> , Паспорт гражданина РФ № 20108903 выдан Территориальным управлением УФМС России по Нижегородской области в Галичинском районе 25.08.2016 Адрес регистрации: 603047 / Нижний Новгород, ул. Павла Орлова, д. 74 Эл. адрес: alexa10@mail.ru Тел: +7900030209
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> 115026, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2 ИН: 5027003893 тел: +7(495)979-92-03 Правление Центрального банка Российской Федерации ОИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полному договору) установлен с <b>27 января 2026 г. по «26» января 2027 г.</b> , обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере <b>5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)</b> . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет <b>2 100,00 (два тысячи сто рублей 00 копеек)</b> за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится аккредитованным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «27» января 2026 г. 5.3. При нарушении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уполномочено страховую премию (страховую сумму) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждаем теми самим свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему при этом предоставлен выбор формы оплаты страхового платежа, что он самостоятельно выбирает удобный в Договоре вариант уплаты страхового платежа с учетом ограничений и исключений за соответствующую оплату (страховую премию).
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2020 (далее - Правила страхования). Терминиспользованы в настоящем пункте Правил страхования применяются к настоящему Договору и являются неотъемлемой частью. Подлинный настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил от Правил страхования, ознакомился с ними и об этом выложил. 6.2. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя перед третьими лицами в результате неисполнения им своих обязательств по договору страхования, заключенному на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя перед третьими лицами в результате неисполнения им своих обязательств по договору страхования, заключенному на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховой случай является наступлением страхового случая в результате неисполнения Страхователем своих обязательств перед третьими лицами в результате неисполнения им своих обязательств по договору страхования, заключенному на условиях, предусмотренных настоящим Договором. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя в течение периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в страховании, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В случае страхового случая Страхователь обязан уведомить Страховщика при наступлении страхового случая по настоящему Договору, как правило, указанным в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2. Правил страхования.
<b>10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Едином кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие для своих персональных данных (публикации) путем ввода идентификационных Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта.ingos.ru 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае, если он субъекты персональных данных согласно на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 90 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страхователем завета отмене согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъекты персональных данных полностью или в части информации о других продуктах и услугах в любой момент через письменное заявление Страхователю. При этом Страхователь вправе прекратить обработку персональных данных только в случае, когда для обработки не требуется согласие субъекты персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страхователю через его официальный сайт.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя - физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента страхования премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отосланными Страхователю, предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Страхователь подтверждает, что в соответствии с условиями Договора (П. 10.1), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с этой информацией, Правилами страхования (полнотой) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страхователю, а также информацией об объеме, предусмотренном базовыми страховыми условиями Всероссийского союза страховщиков (ВСС), охватываемой и объеме истинной обязанности согласно полному договору. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закон РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. и настоящим Д. составлен в виде электронного документа, подписан электронной квалифицированной электронной подписью Представителя и хранится в виде электронного документа, равнозначного документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью законного представителя obligata. 10.5. Согласованным способом взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя указаны в п. 1.1 и 4.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требования законодательства баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренных в ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»  
Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенный ИЭП Страховщика



МИНИСТЕРСТВО  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ  
СЛУЖБЫ ПО МОСКОВСКОМУ РАЙОНУ  
Г. НИЖЕГОРОД  
(ИФНС России по Московскому району г.Н.Новгород)  
ул. Грома Давыдовца 23, г. Нижний Новгород, 603047  
Телефон: 8(11) 224-15-71, факс: 8(11) 270-81-53, Теlexфакс:  
www.nalog.ru

02.10.2020 № 573913267  
На № \_\_\_\_\_

**УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) **АНДЕРЖАНОВА АЛСУ ХАЛИМОВНА**  
проживающий(ая) по адресу **603047,РОССИЯ,НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛ.,НИЖНИЙ  
НОВГОРОД,Г.ПАВЛА ОРЛОВА,УЛ.7,КВАРТИРА 74**

на основании сведений Ростреестра  
содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
**02.10.2020**

Вы поставлены на учет **24.07.2020**  
в Инспекции Федеральной налоговой службы по Московскому району \_\_\_\_\_ **5 2 5 9**  
города Нижнего Новгорода \_\_\_\_\_

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: **5 2 2 6 0 2 5 8 3 0 3 9**

Заместитель начальника Инспекции  
Федеральной налоговой службы по  
Московскому району города Нижнего  
Новгорода



И. А. Кузнецова

г. Н. Нов-

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ **046082-1** « **06** » декабря 20 **24** г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Андержановой Алсу Халимовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
**«Федеральный ресурсный центр»**

от « **06** » декабря 20 **24** г. № **383**

Директор \_\_\_\_\_ **А.С. Бупкин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « **06** » декабря 20 **27** г.

**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:  
**Андержанова Алсу Халимовна**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 522602583039**  
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**  
**20 января 2012 года, регистрационный № 007791**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент \_\_\_\_\_ **Ю.В. Козырь**

**0002197** \*