

**Отчет об оценке № 02/15 от 24 февраля 2025 года
рыночной стоимости и начальной минимальной цены ежемесячного платежа за
право пользования нежилым зданием кадастровый номер 52:21:0000089:216
с земельным участком кадастровый номер 52:21:0000089:665**

Сопроводительное письмо

В соответствии с Контрактом б/н от 17 февраля 2025 г. на оценку имущества, Оценщик произвел оценку рыночной стоимости и начальной минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования нежилым зданием кадастровый номер 52:21:0000089:216 с земельным участком кадастровый номер 52:21:0000089:665.

Оценка имущества произведена по состоянию на 24 февраля 2025 г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки ФСО №№I, II, III, IV, V, VI, 7, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на опыте и профессиональных знаниях, а также на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования рынка. Отдельные части Отчета не могут трактоваться обособленно от других его частей. Возможна лишь трактовка всего Отчета в целом с учетом принятых при его составлении ограничений и допущений.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Результаты анализа, имеющейся в распоряжении Оценщика информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночной стоимости и начальной минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования нежилым зданием кадастровый номер 52:21:0000089:216 с земельным участком кадастровый номер 52:21:0000089:665 составляет:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей с НДС	
Рыночная стоимость 1 кв.м. нежилого здания с кадастровым номером 52:21:0000089:216, инвентарный номер 00219, площадью 118,8 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10	1	21 069 (двадцать одна тысяча шестьдесят девять рублей)	
Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 52:21:0000089:216, инвентарный номер 00219, площадью 118,8 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10	118,8	2 503 200 (два миллиона пятьсот три тысячи двести рублей)	
Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000089:665, площадью 549 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В	1	868 (девятьсот девяносто пять рублей)	
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000089:665, площадью 549 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В	549	476 800 (четыреста семьдесят шесть тысяч восемьсот рублей)	
Объект оценки	Площадь, кв.м.	Арендная плата в месяц, рублей с НДС	Арендная плата в год, рублей с НДС
Рыночная стоимость начального размера минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования за 1 кв.м. нежилого здания с кадастровым номером 52:21:0000089:216, инвентарный номер 00219, площадью 118,8 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10	1	134	1 608
Рыночная стоимость начального размера минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования нежилым зданием с кадастровым номером 52:21:0000089:216, инвентарный номер 00219, площадью 118,8 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10	118,8	15 916	190 996
Объект оценки	Площадь, кв.м.	Арендная плата в месяц, рублей	Арендная плата в год, рублей
Рыночная стоимость начального размера минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования за 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000089:665, площадью 549 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В	1	25	306
Рыночная стоимость начального размера минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования земельным участком с кадастровым номером 52:21:0000089:665, площадью 549 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В	549	3 032	36 380

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или использованной нами методике ее проведения, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу. С уважением,

директор

ООО «Агентство политехнических экспертиз»



К.С. Спиридонова



Содержание

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2.	Задание на оценку	4
1.3.	Сведения о заказчике оценки	5
1.4.	Сведения об Оценщике	5
1.5.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	6
1.6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	6
1.7.	Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете	7
1.8.	Заявление о соответствии	7
1.9.	Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	8
1.10.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.11.	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	8
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1.	Общая характеристика расположения	12
2.2.	Описание объекта оценки	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
3.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	18
4.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
4.1.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	24
5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	25
5.1.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	28
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	28
5.1.	Методология процесса оценки	28
5.2.	Выбор подходов для оценки	29
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
6.1.1.	Определение рыночной стоимости нежилого здания сравнительным подходом	32
	Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости	35
6.2.	Определение величины рыночной стоимости арендной платы оцениваемого объекта	38
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	44
7.1.	Описание процедуры согласования	44
7.2.	Обоснование выбора использованных весов	44
8.	ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	45
	ПРИЛОЖЕНИЯ	46
	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	64

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Контракт б/н от 17 февраля 2025 г.
Общая информация об объекте оценки	- Нежилое здание кадастровый номер 52:21:0000089:216 с земельным участком кадастровый номер 52:21:0000089:665
Оцениваемые имущественные права	собственность
Дата оценки	24 февраля 2025 г.
Дата составления отчета	24 февраля 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; <i>оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</i>

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	- Нежилое здание кадастровый номер 52:21:0000089:216 с земельным участком кадастровый номер 52:21:0000089:665
Существующие имущественные права на объект оценки:	- Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	- Обременений прав не обнаружено.
Обладатель оцениваемых прав:	- Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Цель оценки :	- Определение стоимости Объекта оценки для передачи в арендное пользование объектов недвижимости
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	- Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	- Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	- Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	24 февраля 2025 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	24 февраля 2025 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	10 февраля 2025 г. – 28 февраля 2025 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Выписка из ЕГРН № УВИ-001/2025-43158905 от 17.02.2025 г.; - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-43160224 от 17.02.2025 г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 18.11.2010 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и в форме электронного документа)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки:	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области, в лице председателя Шерстневой Маргариты Петровны, действующего на основании Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области, утвержденного постановлением городской Думы г. Дзержинска Нижегородской области от 18.12.2008г. № 417 Адрес: 606000, Нижегородской область, г.о.г.Дзержинск, г.Дзержинск, пр-кт Ленина, д.61А, помещ. П6
-------------------------	---

1.4. Сведения об Оценщике

Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Спиридонова Ксения Сергеевна
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 07 февраля 2019 года, регистрационный № 010397 Ассоциация "Русское общество оценщиков" адрес местонахождения Исполнительной дирекции: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: №000784 от 18 марта 2016 г. ФГБОУВПО ННГАСУ.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№046173-1 от 06.12.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор страхования 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-010397 от 01.01.2025 г. Срок действия договора: с 01.01.2025 по 30.06.2026 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Место нахождения оценщика	г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 23/10, кв. 1
Номер контактного телефона	8-930-717-24-49
Почтовый адрес	г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 23/10, кв. 1
Адрес электронной почты	spiridonova1652@mail.ru
Фамилия, имя, отчество оценщика	Спиридонова Ксения Сергеевна
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим ООО «Агентство политехнических экспертиз» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

участия в проведении оценки объекта оценки:	
Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство политехнических экспертиз"
Местонахождение исполнителя	606000, Нижегородская обл., ш. Дзержинск, ул. Грибоедова, 23/10-1
ОГРН и дата присвоения	1235200032352 от 01.11.2023 г.
ИНН/КПП	5249181192 / 524901001
Сведения о дополнительной ответственности юридического лица	Ответственность Исполнителя (ООО «Агентство политехнических экспертиз») при осуществлении профессиональной деятельности застрахована САО «РЕСО-Гарантия» 117105, г. Москва, Нагорный проезд, д.6, стр.9, эт.3, комн.1 Полис к договору страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/2757926244 от 10.02.2025г. Срок действия полиса с 20.02.2025 по 19.02.2026г. Общая страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых

являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007г.;
- 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.

1.7. 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 «Оценка недвижимости» (ФСО №7)	

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.srooo.ru.

1.8. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

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

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка	https://nn.cian.ru/ , http://morisnn.ru , onrealt.ru, avito.ru, https://mks-onlain.ru/obzor-rynka-promyshlennykh-zemel-nizhegorodskoy-oblasti/ , https://geum.ru/next/art-391716.php
Описание района расположения объекта оценки	Данные интернет-ресурсов: http://ru.wikipedia.org , http://government-nnov.ru/ ,
Предложения к продаже	Указаны в приложениях к отчету
Корректировки, поправки	Источники: https://statrleit.ru/statistika-rynka , данные на 01.01.2025 г.

1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов

- Выписка из ЕГРН № УВИ-001/2025-43158905 от 17.02.2025 г.;
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-43160224 от 17.02.2025 г.;
- Технический паспорт на нежилое здание от 18.11.2010 г.

1.11. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

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

Сбор общих данных и их анализ

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

Сбор специальных данных и их анализ

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

Применение подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общая характеристика расположения

Объектом оценки является объект недвижимости – нежилое здание кадастровый номер 52:21:0000089:216 с земельным участком кадастровый номер 52:21:0000089:665

Нижегородская область¹ (до 22 октября 1990 — Горьковская область) — субъект Российской Федерации в центре европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа[8]. Административный центр — Нижний Новгород.

Один из крупнейших регионов Центральной России.

Площадь — 76 624 км², протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 400 км.

Население — 3 081 817 чел. (2023). Плотность населения: 40,22 человека/км² (2023), удельный вес городского населения: 80,64 % (2022). 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.

География Нижегородской области

Нижегородская область вытянута в меридиональном направлении, её протяжённость с севера на юг составляет 403 км, а с запада на восток в наиболее широкой южной части — 274 км. Основные различия в климате проявляются по линии север — юг, между лесным Заволжьем и возвышенным Правобережьем.

Климат

В целом область находится в зоне умеренно континентального климата. Средняя годовая температура воздуха изменяется от 3,0 на севере до 4,5 °С на юге области. За год выпадает около 500—600 мм осадков в Заволжье и 450—500 мм в Правобережье, две трети которых выпадает в виде дождя. С сентября по май в области преобладают южные и юго-западные ветры, а в летние месяцы — северо-западные. Среднегодовая скорость ветра составляет 3—4 м/с. Зима в Нижегородской области продолжается с начала ноября до конца марта. Средняя месячная температура ноября составляет –3...–5 °С. Средняя месячная температура воздуха января в области составляет –10...–13 °С. Абсолютные минимальные температуры воздуха составляют –45...–50 °С в Заволжье и –42...–46 °С в Правобережье. Максимальные температуры в течение зимних месяцев могут достигать положительных значений до +6 °С. Устойчивый снежный покров ложится обычно 14—21 ноября в Заволжье и 19—28 ноября на юге области. Снежный покров лежит обычно 150—160 дней. Высота снежного покрова к концу марта достигает примерно полуметра, а в лесу — 70—80 см. За зимний сезон по области выпадает около 160—200 мм осадков. Среднемесячные скорости ветра в зимний период выше, чем в тёплый, и составляют 3,5—4,5 м/с. Весна в области протекает относительно быстро, особенно в Правобережье. Повышение средней месячной температуры воздуха от марта к апрелю составляет обычно 9...10 °С. В начале апреля почти одновременно по всей области средняя суточная температура воздуха переходит через 0 °С в сторону её повышения. Сход снежного покрова происходит обычно 8—13 апреля на юге и 16—08 августа на севере области. При заторах арктического холодного воздуха в первой декаде мая температура воздуха может понижаться до –3...–6 °С. Заморозки возможны в конце мая — начале июня. Количество осадков весной составляет по области 70—90 мм. Средняя скорость ветра 3—4 м/с. Началом лета принято считать переход средней суточной температуры воздуха через +15 °С, обычно это происходит в конце мая в Правобережье и в конце первой декады июня в Заволжье. Лето в Нижегородской области сравнительно короткое и умеренно тёплое, длится оно около 70—90 дней. Интенсивность роста температуры в летние месяцы замедляется, а с конца июля уже начинается медленное её понижение. Средняя месячная температура июля колеблется от +18 на севере до +20 °С на юге области. Июль — самый тёплый месяц года. Летом температурный режим устойчивее, чем в другие сезоны, междусуточная изменчивость более плавная. Максимальные дневные температуры повышаются до +28...+33 °С, а иногда до +36...+39 °С. Осадки в течение года выпадают неравномерно, большая их часть выпадает в тёплый период и преимущественно в летний сезон. Наибольшее количество осадков, 75—85 мм, обычно приходится на июль. Средние месячные скорости ветра летом составляют 2,5—3,5 м/с. Осенний период начинается с заморозков в воздухе и на почве после перехода средней суточной температуры воздуха через +15 °С в сторону её понижения, обычно это наблюдается в конце августа на севере и в начале сентября на юге области. Средняя месячная температура в сентябре составляет +10...+11 °С, а к ноябрю понижается до –3...–4 °С. Безморозный период длится на севере области 110—120 дней, а в правобережье 130—140 дней. Средняя месячная температура октября +3...+4 °С. Устойчивый переход средней суточной температуры воздуха через 0 °С в сторону понижения происходит в самом начале ноября. Ночные заморозки сменяются морозами, прогревание днём приводит к оттепелям, уменьшается продолжительность солнечного сияния, резко увеличивается число пасмурных дней (от 1—2 летом до 13—15 в октябре, ноябре). В целом за осенний сезон выпадает 110—130 мм осадков. Показатели средней месячной скорости ветра растут, их значения составляют 3—4 м/с. Вегетационный период — 165—175 дней.

Рельеф

¹https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородская_область

Нижегородская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Река Волга делит область на низменное Левобережье (Заволжье) и возвышенное Правобережье — продолжение Приволжской возвышенности (Мордовская возвышенность, Чувашская возвышенность, Дятловы, Перемилевские, Фаддеевы горы, возвышенность Межпьянье). Наивысшая точка области находится на возвышенности Межпьянье в Сеченовском районе и составляет 252 м над уровнем моря.

Геологическое строение

Область расположена на Русской платформе, кристаллическое основание которой состоит из гранитов, гнейсов, кварцитов, скрытых под мощными толщами слоистых, более или менее рыхлых осадочных пород. В палеозойскую эру, вся поверхность области несколько раз покрывалась морями. Средняя толщина осадочных пород — от 1 до 3 км. Наиболее отчётливо пласты осадочных пород видны на обрывах правого берега Оки. Развита карстовая форма рельефа (пещеры, провалы и др.). На территории области находится Пучеж-Катунский метеоритный кратер диаметром 80 км, образовавшийся 167 млн лет назад.

Полезные ископаемые

Имеются месторождения торфа, фосфора, железных руд. В бассейне реки Пьяны есть крупное месторождение титан-циркониевых руд («чёрные пески»): Итмановская россыпь (с. Итманово, Лукояновского района) общие запасы 67 млн м³, из них забалансовые — 4,9 млн м³, прогнозные — 31,2 млн м³. Месторождение входит в пятёрку крупнейших россыпных месторождений титана и циркония России. Имеются месторождения суглинков: Сосновское месторождение (балансовые запасы составляют 788 тыс. м³) северо-западнее посёлка Сосновское; Ковернинское месторождение (балансовые запасы составляют 361 тыс. м³) северо-восточнее деревни Чёрное. В месторождениях Ардатовского района запасы кварцевого песка составляют 53,8 млн м³, глины — 17,8 млн м³. Для их освоения прежним губернатором г-ном Шанцевым допускалось строительство нового стекольного завода, но данные заявления не имели под собой достаточной экономической базы, и к их реализации не приступали.

Гидрография

Речная сеть области густа и включает свыше 9000 рек и ручьёв. По её территории протекают крупнейшие реки европейской части России — Волга и её правый приток Ока. В нижегородском Заволжье протекают левые притоки Волги — Ветлуга, Керженец, Узола, Линда. Они несут свои воды среди густых таёжных и смешанных лесов. В правобережье протекают притоки Волги и Оки. Среди притоков Волги выделяются Сура, текущая по границе с Чувашией, а также Кудьма и Сундовик. В Оку несёт свои воды Тёша. В восточной части Правобережья течёт Пьяна. Самое крупное озеро — Пырское. Самое крупное озеро карстового происхождения — Большое Святое. На плоских водоразделах и в низинах множество болот.

Растительный и животный мир

Нижегородская область расположена в зонах южно-таёжных, смешанных и широколиственных лесов, а также лесостепи. Южно-таёжные и подтаёжные (смешанные) зоны находятся в Левобережье, а широколиственные леса и лесостепи в Правобережье. Почвы преимущественно дерново-подзолистые, подзолистые, серые лесные. Леса занимают 3992,7 тыс. га или 53 % территории области. Лесистость территории в северных районах достигает 80 %, в юго-восточных районах снижается до 1 %. Общий запас древесины составляет более 550 млн м³. В Заволжье преобладают хвойные (ель, пихта, сосна, очень редко лиственница) и смешанные леса (липа и берёза). Пойменные урочища покрываются чёрной ольхой, кое-где мелким дубняком, ветьником, ивняком, тальником, с небольшой примесью калины, рябины и др. подобных деревьев. Местами попадается осокорь. На Правобережье — дубравы и луговые степи. Леса нагорной стороны отличаются большим разнообразием: вековые дубы, огромные вязы, дубовые рощи, липа, клён, ясень, черёмуха, рябина, даже дикорастущая яблоня, рядом с ними орешник, крушина, калина, жимолость и другие кустарники. В Нижегородской области водятся кабан, лось, волк, лисица, заяц-русак, беляк, бурый медведь, рысь, барсук, сурок, крапчатый суслик, крот, хомяк и другие.

Охрана природы

Постановлением законодательного собрания с 1996 года учреждена Красная книга Нижегородской области. На территории области располагаются Керженский заповедник и заказник «Ичалковский». Всего в Нижегородской области насчитывается 388 особо охраняемых природных территории и 102 охранные зоны площадью 72622 га, которые занимают 7,5 % площади области.

Экономика

Промышленность

Основные отрасли промышленности — машиностроение, химия, передельная чёрная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, лёгкая, пищевая. 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 машиностроительный завод», авиастроительный завод «Сокол», ПО «Завод Красное Сормово», АО «Нижегородский завод Нител», НПО «Теплообменник»), города Павлово, Арзамас и др.

Торфобрикетный завод

Химическая промышленность: продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, краски, ядохимикаты и др.: Дзержинск, Ковернино, Нижний Новгород. Нефтепереработка: Лукойл-Нижегороднефтеоргсинтез в Кстово. Целлюлозно-бумажное производство — Правдинск, Балахна. Предприятия передельной чёрной металлургии (Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор) и цветной металлургии (Нижний Новгород). Старинные центры металлообработки — Павлово, Ворсма и др. На территории Нижегородской области расположены Дзержинская и Игумновская, Новогорьковская, Автозаводская и Сормовская ТЭЦ, Нижегородская ГЭС (Заволжье). В области есть ряд предприятий молочной промышленности, в частности, Княгининский молочный завод.

Торфяная промышленность

На территории области торфяные месторождения разрабатываются в трех районах: в Тоншаевском, Богородском и Борском. Торфодобывающие и торфоперерабатывающие предприятия Нижегородской области: ООО «Богородскторф». Архивировано из оригинала 11 сентября 2013 года., ОАО «Борресурсы».

Народные промыслы

Художественные промыслы (Хохломская, Полхов-Майданская роспись, Городецкая роспись), Семеновская роспись, Золотое шитьё г. Городец, Балахнинское кружево, Казаковская филигрань (Вачский район), Жбанниковская свистулька (г. Городец), Варнавинская резьба по кости, Строчевышивальный промысел (Борская вышивка), Нижегородский гипюр (г. Чкаловск, пос. Катунки) и другие.

Сельское хозяйство

Численность сельского населения на 1 января 2020 года 650.386 человек, 20 % от общего населения Нижегородской области.

Поле

Выращивают рожь, пшеницу, овёс, ячмень, гречиху, сахарную свёклу, лён-долгунец. Возделывают лук, картофель. Также развито молочно-мясное и молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство.

Животноводство

На 1 апреля 2021 года в области поголовье КРС составило 251,1 тыс. голов (-0,5 %), в том числе коров 105,3 тыс. голов (-1,7 %), свиней 245,4 тыс. голов (-8,9 %), овец и коз 72,2 тыс. голов (+3,3 %), птицы 9,774 млн голов (+1,8 %).

Производство мяса на убой (в живом весе) в 2020 году 164,2 тыс. тонн (+1,6 %), из них 143,1 тыс. т сельхозорганизации (+2,6 %). Валовое производство молока 641,9 тыс. тонн (+3,0 %), в том числе в сельхозорганизациях 506,5 тыс. т (+4,2 %). Средний надой молока в сельхозорганизациях на корову 6648 кг (+4,7 %).

Растениеводство

Тепличные комбинаты в 2005 году выращивают около 12 тыс. тонн овощей: огурец (60 % площадей), томат (30 % площадей), баклажан, кабачок, а также зелёные культуры (салат, сельдерей, кинза, петрушка, лук, укроп и другие). Валовый сбор овощей закрытого грунта в 2020 году в сельхозорганизациях составил 9,9 тыс. тонн, что на 5,2 % ниже уровня прошлого года.

В 2009 году было собрано 1,5 млн тонн зерна[25], что превышало потребности области. В 2020 году урожай зерновых и зернобобовых культур составил 1 млн 691,1 тыс. тонн (на 31,3 % больше, чем в 2019), при средней урожайности 29,4 ц/га (рост на 25,1 %). Такой объём зерна собран впервые за 28 лет. Всего обмолочено 575,2 тыс. га (рост на 4,9 %). Урожай пшеницы составил 998,8 тыс. т (рост на 62,8 %), урожайность выросла до 32,1 ц/га (рост на 45,2 %). Пшеницей засеяли 311,5 тыс. га (рост 11,9 %). Урожай ячменя 448,2 тыс. тонн (рост на 15,7 %) при урожайности 29,7 ц/га (рост на 17,9 %). Площадь под ячмень 151,0 тыс. га (-1,5 %). Урожай картофеля составил 433,4 тыс. т (-9,9 %) при урожайности 326,5 ц/га (-0,2 %). Картофель собран с площади 13,3 тыс. га (снижение площади на 9,5 %). По урожаю картофеля Нижегородская область лидирует в ПФО и занимает третье место в России после Брянской (860,9 тыс. т) и Тульской (573,0 тыс. т) областей. По урожайности картофеля в 2020 году Нижегородская область входит в ТОП-5 регионов России, с 227,9 ц/га. Урожай картофеля составил 748,8 тыс. тонн. в ТОП-3 после Татарстана (1174,2 тыс. т) и Брянской области (1152 тыс. т).

Посевные площади:								
год	1 959	19 90	995	20 00	20 05	20 010	2 015	2 1
ты с. гектар	2 367[30]	20 55,5[31]	716,4	14 94,6[31]	11 86,8[32]	165,1	1 125[32]	1

Транспорт

Узкоколейная железная дорога Альцевского т/пр

Железнодорожный транспорт:

Все железнодорожные магистрали на территории области входят в состав Горьковской железной дороги, управление которой расположено в Нижнем Новгороде. Основные железнодорожные узлы расположены на территории Нижнего Новгорода и Арзамаса. По ветке Москва — Нижний Новгород с 2010 года открыто скоростное движение поездов «Сапсан».

Узкоколейные железные дороги на территории области:

Узкоколейная железная дорога завода «Капролактам» находится в промзоне города Дзержинска (демонтирована в 2012 году). Узкоколейная железная дорога Пешеланского гипсового завода «Декор-1» находится в посёлке Пешелань Арзамасского района. Узкоколейная железная дорога Альцевского торфопредприятия находится в посёлке Пижда Тоншаевского района (демонтирована в 2015 году). Пижемская узкоколейная железная дорога находится в посёлке Пижда Тоншаевского района. Узкоколейная железная дорога Керженского торфопредприятия находится в посёлке Керженец Борского городского округа (демонтирована в 2015 году).

Водный транспорт:

Регулярное судоходство осуществляется по Волге, Оке, Ветлуге и Суре. Крупнейшие порты: Нижегородский (краны порта на Стрелке демонтированы летом 2017 года при подготовке территории Стрелки к

Чемпионату мира по футболу 2018 г.), Держинский (перестал существовать в связи с закрытием пассажирского судоходства по реке Оке), Городецкий, Борский и Кстовский.

Автомобильный транспорт:

По территории Нижегородской области проходят федеральные: М7, Р158 и региональные автомагистрали: Р72, Р81, Р125, Р152, Р157, Р159, Р160, Р161 и Р162. Содержанием и строительством автомобильных дорог занимается главное управление автомобильных дорог Нижегородской области (ГУАДНО). В 2009 году сдан в эксплуатацию вантовый мост на трассе Р72 Муром — Навашино, заменивший pontонный мост, который действовал только в летнее время и имел малую грузоподъемность.

Воздушный транспорт

В области действуют несколько аэропортов и авиабаз. По состоянию на 2014 год регулярные рейсы осуществляются из международного аэропорта Нижний Новгород (Стригино, IATA: GOJ).

Административно-территориальное устройство

Согласно Уставу Нижегородской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Нижегородской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные образования, учитываемые в Реестре административно-территориальных образований, городских и сельских населённых пунктов Нижегородской области по состоянию на 1 января 2016 года:

12 городов областного значения (в том числе 1 закрытое административно-территориальное образование Саров), включающие:

- 8 внутригородских районов города областного значения Нижнего Новгорода,
- 45 сельсоветов,
- 1 курортный посёлок,
- 9 рабочих посёлков;
- 40 районов, включающих:
 - 16 городов районного значения;
 - 42 рабочих посёлка;
 - 286 сельсоветов.

Всего по области в городах областного значения и районах по состоянию на 1 января 2016 года насчитывается 331 сельсовет, 1 курортный посёлок и 51 рабочий посёлок.

Муниципальное устройство на 10 мая 2020 года:

- 15 городских округов,
- 11 муниципальных округов,
- 26 муниципальных районов, которые включают:
 - 34 городских поселения,
 - 192 сельских поселения.

2.1. Описание г. Держинск

Держинск (до 22 июня 1929 года — Растяпино) — город (до 1930 года — рабочий посёлок) в Нижегородской области России, административный центр городского округа город Держинск. Переименован в 1929 году в честь Феликса Эдмундовича Держинского.

Железнодорожная станция на линии Москва — Нижний Новгород, в 34 км от Нижнего Новгорода. Пристань на левом берегу Оки.

Второй по величине город Нижегородской области. Население города — 235 840 чел. (2014), население городского округа — 246 135 чел. (2014).

Экономика

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам за 2014 год составил 67,9 млрд рублей. На крупных и средних предприятиях занято 45,5 тысяч человек, что составляет 44 % от общего количества занятых в экономике города.

Основой экономики города является обрабатывающая промышленность, за 2014 год объём отгруженной продукции составил 52,9 млрд. руб (78 % от общего объёма отгрузки). В структуре обрабатывающих производств на химическое производство приходится 43,7 % от объёма отгрузки, производство резиновых и пластмассовых изделий — 15,3 %, производство пищевых продуктов — 8,5 %.

Наиболее крупными предприятиями города по отраслям являются:

Химическое производство: ФКП «Завод им. Я.М. Свердлова», ОАО «Держинское Оргстекло», ЗАО «Химсорбент», ОАО «Авиабор», ООО «Синтез Ока», ООО «Синтез ПКЖ», ЗАО «Экструдер», ООО «Экопол», ООО «Завод синтанолов», ООО «Капелла», ООО «Корунд», ООО «Тосол-Синтез-Инвест».

Производство резиновых и пластмассовых изделий: ОАО «ДПО Пластик», ЗАО «Биохимпласт», ООО «Нижполимерупак», ООО «Завод герметизирующих материалов», ЗАО «Тико-Пластик», ЗАО «Гермаст», ЗАО «Хемкор», ТОСП ЦЕХ ОАО «ВХЗ».

Производство машин и оборудования, металлоизделий: ООО «Даниели Волга», ОП ОАО «ДЗХМ», ООО ЗХО «Заря», ЗАО ДЗХО «Заря».

Производство пищевых продуктов: ОАО «Дэмка», ОАО «Держинскхлеб», ООО «Калинов мост», ООО «Держинский пивоваренный завод». Текстильное и швейное производства: ОАО «Канат», ЗАО «Держинская швейная фабрика Русь», ООО «ТД Аленка».

Производство электрических машин и оборудования: ОАО «Нипом», ООО «Либхерр - Нижний Новгород».

Производство стройматериалов: ООО «Кнауф Гипс Держинск» и ООО «Силикатстрой».

Металлургическое производство: ООО «Юнистад». Энергетика представлена Дзержинским филиалом ОАО «ТГК-6», «МРСК Центра и Приволжья», ПО Дзержинские электрические сети, Дзержинский РЭС, ОАО «Нижегородские коммунальные системы», ОАО «ДВК».

Научный потенциал города составляют ведущие ОАО "ГосНИИ «Кристалл», ФГУП «НИИ полимеров», ФГУП «НИИМаш» и ОАО «НИИК», занимающиеся разработками в области химического и оборонного производства, ООО «Уде».

Транспорт и связь

Транспортное сообщение внутри города осуществляется автобусными (муниципальными и частными), троллейбусными и трамвайными маршрутами. Наибольший объем перевозок осуществляют маршрутные такси и троллейбусы. Пассажирское сообщение между восточным промрайоном и западными и центральными жилыми районами города также обеспечивают пригородные электропоезда — в пределах административной границы городского округа расположены железнодорожные станции Дзержинск и Игумново, а также остановочные пункты Пушкино, Калининская, Ворошиловская и 421 км.

В другие города из Дзержинска можно добраться по Горьковской железной дороге или федеральной автотрассе М7 «Волга». В городе расположен речной грузовой порт. В 20 километрах восточнее находится Нижегородский международный аэропорт Стригино.

Связь обеспечивается предприятиями Федеральной почтовой связи и филиалом ОАО «Ростелеком». На территории города действуют 5 операторов мобильной связи.

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте г. Дзержинск Нижегородской области
(<https://lk1map.ros cadasters.com/map>; дата – 24 февраля 2025 г.)

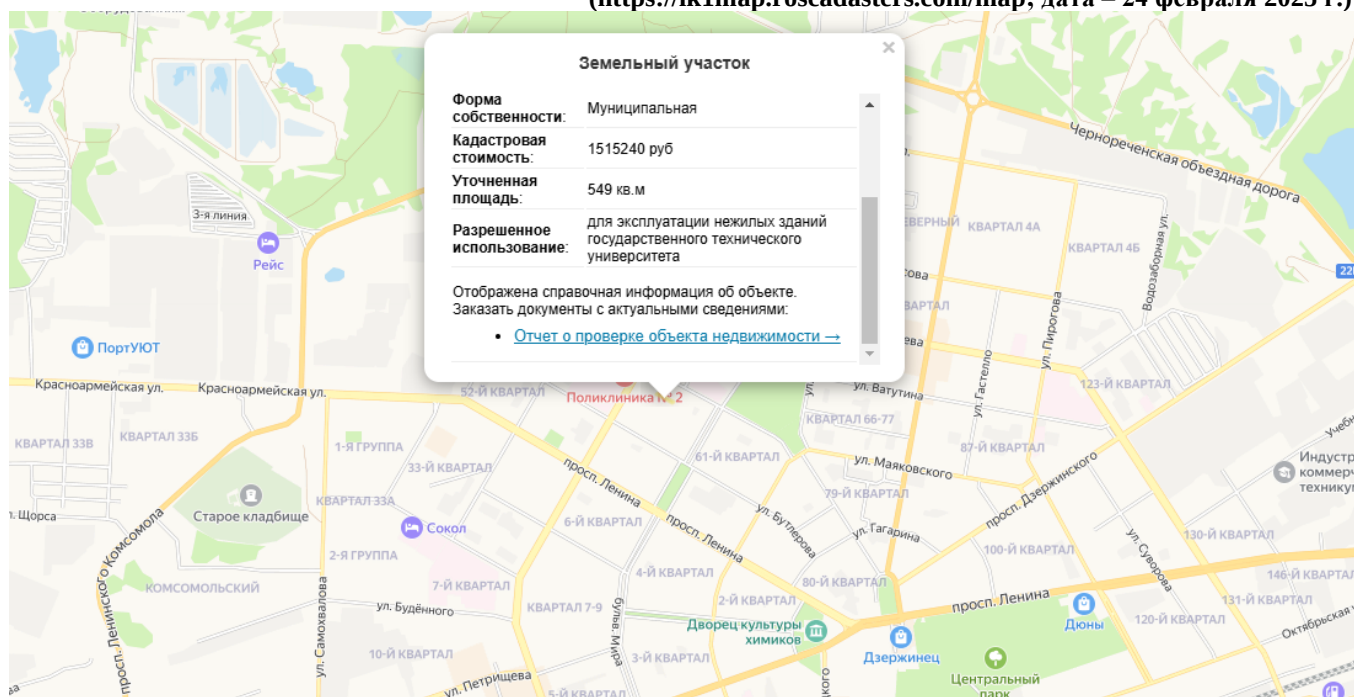


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте г. Дзержинск Нижегородской области
(<https://lk1map.ros cadasters.com/map>; дата – 24 февраля 2025 г.)



2.2. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки составлено на основании предоставленной документации, данных заказчика и сведено в табличные формы. Количественные и качественные характеристики по данным документов, предоставленных Заказчиком (см. пункт 2.9 настоящего отчета), приведены в таблицах ниже.

Таблица 2. Описание здания

Наименование объекта	Нежилое здание кадастровый номер 52:21:0000089:216
Вид права	Собственность
Субъект права	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Правоподтверждающие документы (свидетельство о государственной регистрации права собственности)	Выписка из ЕГРН № УВИ-001/2025-43158905 от 17.02.2025 г.; Технический паспорт на нежилое здание от 18.11.2010 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Местоположение объекта	Нижегородская обл., г Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	118,8
Кадастровая стоимость, руб.	2315368,04
Текущее использование	нежилое
Данные об износе, устареваниях	Естественный износ, Состояние оценивается как условно удовлетворительное

Таблица 3. Описание оцениваемого участка

Наименование объекта	Земельный участок кадастровый номер 52:21:0000089:665
Вид права	Собственность
Субъект права	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Правоподтверждающие документы (свидетельство о государственной регистрации права собственности)	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-43160224 от 17.02.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Местоположение объекта	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации нежилых зданий государственного технического университета
Общая площадь, кв.м.	549
Кадастровая стоимость, руб.	1515240
Текущее использование	На участке расположено нежилое здание, кадастровый номер 52:21:0000089:665, площадью 118,8 кв.м.,
Коммуникации	электроснабжение
Данные об износе, устареваниях	Земельные участки не подвержены износу и устареваниям

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ²

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

Картина экономики на февраль 2025 г.³

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
	Промышленное производство	+4,3	+4,6
	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2
	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м.		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3
	Грузооборот транспорта – 5,574 трлн. т-км.	-0,6	+0,4
	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
	Оборот общественного питания – 3,44 трлн. руб.	+13,9	+9,0
	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- потребительская	+5,9	+9,5

(изменение в рублях)

		23/22	Янв-ноябрь
		г., %	24/23, %
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+16,8
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	ноябрь 24/23г., %
	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.24	+23,4	+7,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+10,7
	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
	Международные резервы (ЗВР), на 31.01.25г.: 620,8 млрд. долл. США	-1,7	+5,6
	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0

² Исследован сегмент рынка объекта оценки (ФСО-7, п.10).

³ <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

	Государственный внешний долг, на 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0.0	-2,3
--	---	-----	------

Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики,

производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижается из-за неопределённости на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

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

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

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильём эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объёмов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС,

СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>,
<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.02.2025 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

Приложение 1

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 3 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf> - по регионам).

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2023	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2023	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация	1 009 277	812 201	0,80	938 281	769 557	0,82
Всего по Центральному ФО:	323 498	269 767	0,83	295 561	254 885	0,86
Белгородская область	3 074	1 506	0,49	3 034	1 506	0,50
Брянская область	3 603	2 852	0,79	3 376	2 725	0,81
Владимирская область	4 047	2 805	0,69	3 599	2 740	0,76
Воронежская область	17 126	12 382	0,72	16 557	11 742	0,71

Ивановская область	3 173	2 299	0,72	2 518	1 995	0,79
Калужская область	3 892	2 578	0,66	3 632	2 503	0,69
Костромская область	1 842	1 365	0,74	1 828	1 362	0,75
Курская область	2 351	1 594	0,68	2 313	1 582	0,68
Липецкая область	2 429	3 071	1,26	2 410	3 001	1,25
Московская область	79 466	71 234	0,90	67 841	61 833	0,91
Орловская область	2 213	1 730	0,78	2 119	1 710	0,81
Рязанская область	8 000	8 170	1,02	7 565	8 005	1,06
Смоленская область	3 292	2 459	0,75	3 143	2 431	0,77
Тамбовская область	2 666	2 638	0,99	2 592	2 637	1,02
Тверская область	4 045	2 846	0,70	3 977	2 798	0,70
Тульская область	9 943	7 669	0,77	9 143	7 541	0,82
Ярославская область	5 934	5 559	0,94	5 214	5 064	0,97
Москва	166 402	137 010	0,82	154 700	133 710	0,86
Всего по Северо-Западному ФО:	116 727	106 486	0,91	107 853	103 785	0,96
Республика Карелия	2 712	2 066	0,76	2 673	2 061	0,77
Республика Коми	1 841	655	0,36	1 841	655	0,36
Архангельская область	5 356	5 253	0,98	4 989	5 196	1,04
Ненецкий АО	0	0		0	0	
Вологодская область	4 027	2 952	0,73	3 882	2 948	0,76
Калининградская область	9 732	9 783	1,01	9 521	9 601	1,01
Мурманская область	4	78		4	72	
Новгородская область	1 548	1 142	0,74	1 498	1 113	0,74
Псковская область	2 317	1 935	0,84	2 265	1 934	0,85
Санкт-Петербург	64 510	60 441	0,94	58 030	58 715	1,01
Ленинградская область	24 680	22 181	0,90	23 150	21 490	0,93
Всего по Южному ФО:	136 608	114 474	0,84	126 955	101 420	0,80
Республика Адыгея	3 606	3 925	1,09	3 319	3 665	1,10
Республика Калмыкия	644	403	0,63	526	315	0,60
Краснодарский край	75 885	56 445	0,74	75 333	55 852	0,74
Астраханская область	4 673	5 458	1,17	4 615	5 316	1,15
Волгоградская область	11 033	7 245	0,66	10 302	7 014	0,68
Ростовская область	30 676	24 475	0,80	28 982	23 617	0,81
Республика Крым	8 901	14 807	1,66	2 888	4 019	1,39
Севастополь	1 190	1 716	1,44	990	1 622	1,64
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	24 720	20 660	0,84	21 895	18 459	0,84
Республика Дагестан	1 054	714	0,68	113	71	0,63
Республика Ингушетия	116	82	0,71	116	4	0,03
Кабардино-Балкарская Республика	3 419	733	0,21	2 512	203	0,08
Карачаево-Черкесская Республика	113	448	3,96	113	448	3,96
Республика Северная Осетия - Алания	1 888	1 121	0,59	1 645	1 104	0,67
Чеченская Республика	100	55	0,55	18	55	3,06
Ставропольский край	18 030	17 507	0,97	17 378	16 574	0,95
Всего по Приволжскому ФО:	153 088	110 441	0,72	144 759	106 511	0,74
Республика Башкортостан	22 963	18 211	0,79	20 749	17 571	0,85

Республика Марий Эл	3 573	2 788	0,78	3 551	2 760	0,78
Республика Мордовия	2 029	1 045	0,52	2 029	1 045	0,52
Республика Татарстан	26 683	20 711	0,78	22 970	18 117	0,79
Удмуртская Республика	13 093	9 491	0,72	13 093	9 491	0,72
Чувашская Республика - Чувашия	8 048	5 111	0,64	8 012	5 111	0,64
Кировская область	4 383	3 878	0,88	4 256	3 875	0,91
Нижегородская область	15 867	9 061	0,57	15 035	8 895	0,59
Оренбургская область	5 727	4 262	0,74	5 727	4 262	0,74
Пензенская область	9 426	9 615	1,02	9 169	9 328	1,02
Пермский край	15 301	10 911	0,71	15 268	10 904	0,71
Самарская область	13 723	8 640	0,63	12 930	8 440	0,65
Саратовская область	6 316	2 137	0,34	6 014	2 132	0,35
Ульяновская область	5 956	4 580	0,77	5 956	4 580	0,77
Всего по Уральскому ФО:	113 026	81 551	0,72	109 405	80 416	0,74
Курганская область	3 331	2 206	0,66	3 331	2 206	0,66
Свердловская область	52 357	36 864	0,70	49 312	36 392	0,74
Тюменская область	36 553	27 519	0,75	36 132	27 459	0,76
Ханты-Мансийский АО - Югра	5 465	3 489	0,64	5 465	3 469	0,63
Ямало-Ненецкий АО	1 308	1 304	1,00	1 308	761	0,58
Челябинская область	14 012	10 169	0,73	13 857	10 129	0,73
Всего по Сибирскому ФО:	98 859	67 494	0,68	92 676	65 461	0,71
Республика Алтай	602	358	0,59	602	358	0,59
Республика Тыва	1 794	2 300	1,28	1 776	2 300	1,30
Республика Хакасия	3 236	1 862	0,58	3 190	1 854	0,58
Алтайский край	9 955	6 348	0,64	9 719	6 269	0,65
Красноярский край	16 021	9 211	0,57	15 730	9 119	0,58
Иркутская область	10 182	5 994	0,59	9 777	5 865	0,60
Кемеровская область - Кузбасс	6 026	4 160	0,69	5 961	4 066	0,68
Новосибирская область	44 986	32 022	0,71	40 136	30 459	0,76
Омская область	3 702	2 765	0,75	3 462	2 703	0,78
Томская область	2 355	2 474	1,05	2 323	2 468	1,06
Всего по Дальневосточному ФО:	42 577	40 508	0,95	39 003	37 800	0,97
Республика Бурятия	3 544	4 940	1,39	3 457	4 915	1,42
Республика Саха (Якутия)	5 140	3 162	0,62	4 021	2 458	0,61
Забайкальский край	1 872	2 264	1,21	1 872	2 264	1,21
Приморский край	16 426	16 121	0,98	14 644	14 701	1,00
Хабаровский край	8 693	9 652	1,11	8 107	9 093	1,12
Еврейская АО	0	3		0	3	
Амурская область	4 804	2 597	0,54	4 804	2 597	0,54
Камчатский край	147	251	1,71	147	251	1,71
Магаданская область	8	6	0,75	8	6	0,75
Чукотский АО	1	0		1	0	
Сахалинская область	1 942	1 512	0,78	1 942	1 512	0,78
Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ:	174	820	4,71	174	820	4,71

Донецкая Республика	Народная	174	633	3,64	174	633	3,64
Запорожская область		0	0		0	0	
Луганская Республика	Народная	0	187		0	187	
Херсонская область		0	0		0	0	

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта применяются четыре основных критерия:

1. Физическая осуществимость - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
2. Законодательная разрешенность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством.
3. Экономическая оправданность - использование объекта должно приносить доход собственнику.
4. Максимальная эффективность - использование объекта должно приносить максимальную прибыль.

В соответствии с техническим паспортом оцениваемое здание представляет собой нежилое здание складского назначения.

Учитывая вышесказанное, а также принимая во внимание качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, его тип и специализацию, текущее использование и назначение, здание - объект оценки, как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту недвижимости складского назначения.

В качестве объектов-аналогов для определения рыночной стоимости нежилого по здания, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10 были рассмотрены коммерческие здания складского назначения, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

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

Рынок земельных участков Нижегородской области

1. Местоположение объектов недвижимости за пределами областного центра характеризуется двумя параметрами: районом расположения и положением внутри района. Исходя из уровня экономического развития, районы Нижегородской области можно объединить в три группы. К первой группе наиболее развитых районов относятся Борский, Кстовский и Арзамасский районы, а также г. Дзержинск. Ко второй группе относятся Богородский, Городецкий, Балахнинский, Павловский и Выксунский районы. Все остальные районы области составляют третью группу.
2. Наибольшая активность рынка наблюдается в первых двух группах. Общий объем предложений по этим группам превышает 2/3, несмотря на то, что третья группа включает в себя 40 из 118,8 районов области. Спрос на коммерческую недвижимость в районах, относящихся к первым двум группам, формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними (в том числе московскими, Санкт – Петербургскими) предпринимателями, которых привлекает относительная дешевизна рабочей силы.
3. В таблицах ниже представлены ценовые параметры, характеризующие предложение на рынке продажи земельных участков в Нижегородской области, а также проведено пояснение по выбору объектов в качестве аналогов.

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Таблица 4. Обзор рынка предложений к продаже коммерческой недвижимости в г. Дзержинск Нижегородской области до даты оценки

№ п/п	Источник	Адрес	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена за кв.м., руб.	Дата предложения	Обоснование использования объекта
1.	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_2523337613?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OilyWEJISkN2eHpDek9HMVBZlJt9DBzJBj8AAAA	Нижегородская обл., Дзержинск, Октябрьская ул., 15	Продается складское помещение площадью 200 кв.м. с земельным участком Земля в собственности Разрешена реконструкция здания. ТОРГ!!!	200	9800000	49000	24.02.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению
2.	https://nn.cian.ru/sale/commercial/313165780/	Нижегородская область, Дзержинск, ул. Урицкого, 4	Склад, капитальное кирпичное здание с бетонными перекрытиями в центре города (можно использовать как гараж), продается вместе с достаточно большим земельным участком - 209 кв.м. (отмежеван, в собственности, назначение: для эксплуатации склада), цена за все- и за участок, и за склад, территориально - во дворе дома ул.Урицкого, д.4	81	5100000	62963	03.02.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению
3.	https://onrealt.ru/dzerzhinsk/kypit-sklad/80259550	Нижегородская область, Дзержинск, улица Бутлерова, 4Г	Продаю гаражные боксы перекресток Грибоедова-Бутлерова 4 шт-общая площадь 170м2 Можно под склад, производство или автосервис.	170	7500000	44100	08.01.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению
4.	https://nn.cian.ru/sale/commercial/303266938/	Нижегородская область, Дзержинск, ул. Ватутина, 7	Отличное теплое помещение с туалетом. Платежи за все 2500. Хорошая инвестиция денег.	120	890000	7417	11.07.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению
5.	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_180_m2_g_dzerzhinsk_ul._gastello_22_4401176665?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OilyWEJISkN2eHpDek9HMVBZlJt9DBzJBj8AAAA	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Гастелло, 22А	Продажа склада площадью 180 м2 Адрес: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гастелло, 22А. Рабочая высота на складе 3 м, пол из армированного бетона, нагрузка 3 т/м2. Мощность электросети 15 КВт с увеличением до 45. Диодное освещение, охрана, видео наблюдение, пластиковые окна. Свежий ремонт. Удобное расположение, 2 линия. Оптимальная логистика с ТК. Общественный транспорт, МФЦ, магазины, спар в шаговой доступности. Парковка 8м/мест. Возможна аренда склада 72 000 руб / мес.	180	23000000	127778	11.02.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению

Диапазон стоимости предложений продажи коммерческой недвижимости в г. Дзержинск Нижегородской области составляет на дату оценки от 7417 руб./кв.м. до 127778 руб./кв.м. Нижний уровень стоимости характерен для объектов наименее привлекательных в качестве инвестиций, встроенных помещений, верхний – для объектов в очень хорошем состоянии. Объект оценки находится в условно удовлетворительном состоянии, расположен в административном центре города, оценщик для выбора объектов сравнения использует средний диапазон цен – от 44100 руб./кв.м. до 62963 руб./кв.м.

Таблица 5. Обзор рынка предложений к аренде коммерческой недвижимости в г. Дзержинск Нижегородской области до даты оценки

№ п/п	Источник	Адрес	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена за кв.м., руб./мес.	Дата предложения	Обоснование использования объекта
1.	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4371898782?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YT oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjcZbENCVVfSeTR4UEFTIj9x614 Ez8AAAA	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Бабушкино, ул. Фрунзе, 36А	Сдаем отдельно стоящее здание площадью 130 кв.м. , расположенное на собственном земельном участке, на длительный срок! ✓ в здании имеются все коммуникации: - энергоснабжение 380 Вт, мощность -50 кВт ; - водоснабжение (скважина); - Газоснабжение - здание отапливается от газового котла; - канализация -септик; ✓ наличие нескольких входных групп; ✓ земельный участок огорожен забором из профлиста, имеются ворота для заезда на территорию; ✓ на участке удобная зона погрузки/разгрузки; ✓ возможность использования дополнительного хранения на земельном участке; ✓ удобные подъездные пути; ✓ ежемесячная оплата составляет 70 тысяч рублей и оплата за использованную электроэнергию и газоснабжение по показаниям прибора учета, так же самостоятельно оплачивается очистка септика и обслуживание газового оборудования; ✓ в шаговой доступности остановка общественного транспорта; ✓ удобный проход через ж/д пути в город; ✓ залог составляет 70 тысяч рублей; ✓ все условия более детально обсуждаются при осмотре; ✓ звоните!	130	70000	538	17.02.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению
2.	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4291368684?context=H4sIAAAAAA AAA_wE_AMD_YT oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlNzRqak1jdUxkWGm2ZmN1Ij9RiBKrz8AAAA	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш., 5	Сдается помещение свободного назначения 150квм , со свежим ремонтом, имеется вода, канализация, видеонаблюдение, сигнализация, автоматические раздвижные ворота 3 на 3, электричество 220-380 ват , Отдельно стоящее здание с большим парковочным местом, удобный заезд, выезд. Сдается под автосервис, склад, производство! Все подробности по телефону.	150	82 500	550	17.02.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению

№ п/п	Источник	Адрес	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена за кв.м., руб./мес.	Дата предложения	Обоснование использования объекта
3.	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4450922644?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjcZbENCVVVFSeTR4UEFTIjt9x614Ez8AAAA	Нижегородская обл., Дзержинск, Октябрьская ул., 24	СОБСТВЕННИК. СДАЁМ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 106 м2 ДВА ОТДЕЛЬНЫХ СВОИХ ВХОДА: ГРУЗОВОЙ- ЛЕСТНИЦА СО СПУСКОМ ПАРАДНЫЙ- КРЫЛЬЦО, ЛЕСТНИЦА свободного назначения под склад, производство, хранение, цех... СВЕТ, ВОДА, ТУАЛЕТ, ТЕПЛО. ВСЯ ИНФРАСТРУКТУРА. ДВА ОТДЕЛЬНЫХ ВХОДА- ПАРАДНЫЙ И ГРУЗОВОЙ.	106	18 000	170	24.01.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению
4.	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1175.4_m_4686634361?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlNzRqak1jdUxDWGM2ZmN1Ijti9RiBKrz8AAAA	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш., 51Б	Аренда отопливаемого склада/производства, 1175,4 м2, + возможность аренды офисных и бытовых помещений на территории. Здание находится на территории нового промышленного парка. Заезд на территорию возможен как с Автозаводского шоссе, так и с Нижегородского шоссе через новую хорду. Рабочая высота 5,6 метров до низа ферм. Сетка колонн 6х24 м. Установлено 3 ворот: 3000х3000мм, 4000х3000мм, 3000х3000мм. Ворота секционные doorman, по евростандарту. Полы в складе с покрытием антипыль (топинговый). Материал стен - стеновые сэндвич панели с утеплителем из минеральной ваты толщиной 120мм. Регулируемый температурный режим в отопительный сезон. Отопление от собственной котельной. Водоснабжение и канализация. Электрическая мощность 100 кВт. Асфальтированная площадка рядом со складом. Парковка для легковых и грузовых машин. 50 метров до остановки общественного транспорта. Охраняемая территория 24/7, въезд по пропускам, освещение площадки. Оплата по договору с юр. лицом без НДС. Ввод в эксплуатацию - май 2025г.	1175	881 250	750	21.02.2025	Объект подходит в качестве аналога по конструктивным особенностям и местоположению

Диапазон стоимости предложений к аренде помещений коммерческого назначения в г. Дзержинск Нижегородской области составляет на дату оценки от 170 руб./кв.м. до 750 руб./кв.м./мес Нижний уровень стоимости характерен для встроенных объектов, верхний – для новых отопливаемых объектов. Объект оценки находится в условно удовлетворительном состоянии, расположен в административном центре города, оценщик для выбора объектов сравнения использует средний диапазон – от 538 руб./кв.м./мес. до 550 руб./кв.м./мес.

5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценовые ориентиры и ценообразующие факторы

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп.

Таблица 6. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен⁴

1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЗИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества земельного участка, производилась в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществлялся, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. В данном Отчете был применен один подход к оценке части нежилого здания – сравнительный. Обоснование отказа от затратного и доходного подходов приведено ниже.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

⁴ <http://www.ocenchik.ru/docs/136.html>

- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу, единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- е) для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

Для недвижимого имущества:

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

Доходный подход

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.

Доходный подход оценивает стоимость в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

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.

5.2. Выбор подходов для оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимой для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является возможным для оценки всех видов недвижимого имущества. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка. Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как необходимый для оценки данного вида недвижимого имущества.

Доходный подход

Доходный подход подразумевает, что цена объекта недвижимости, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Согласно ст.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Оцениваемое имущество способно генерировать доход, так как он может сдаваться потенциальным арендаторам. Следовательно, применение доходного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемого помещения.

Затратный подход

Для объекта недвижимости: Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV.П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

Оценщик принимает во внимание, что результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает достоверного значения стоимости, а свидетельствует только об объеме вложенных ранее инвестиций в строительство объектов недвижимости, не отражающих в действительности реальную рыночную ситуацию. В практике продаж коммерческой недвижимости, как правило, меньшее внимание уделяется ранее произведенным затратам на их создание, содержание и обслуживание.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта

Таким образом, в рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки проводится с применением:

Для объекта недвижимости – сравнительного и доходного подхода

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО№7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

Техники метода сравнительного анализа договоров купли-продажи (предложений к продаже) – техники количественного анализа (техники компенсационных корректировок, техники факторного анализа) и техники качественного анализа (техника качественного сравнения цен, техника квалиметрического моделирования) – рассмотрены ниже.

Метод сравнительного анализа договоров купли-продажи (предложений к продаже) реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Техники метода сравнительного анализа	
1. Техники количественного анализа	1.1. Техники компенсационных корректировок
	1.2. Техники факторного анализа
	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
	1.2.2. Техники построения трендов (техника линейной алгебры)
	1.2.3. Техника множественного регрессионного анализа
2. Техники качественного анализа	2.1. Техника качественного сравнения цен
	2.2. Техника квалиметрического моделирования

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, — при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Техника множественного регрессионного анализа основана на применении дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

Техника качественного сравнения цен (ТКС) применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы,

представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа более предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.

На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

Исходя из цели и предназначения оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта оценки методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Для расчета величины рыночной стоимости Оценщик располагал достаточно точными и официальными сведениями о предложениях для продажи определенного количества объектов недвижимости, которые можно рассматривать как аналоги для сравнения с рассматриваемым объектом.

6.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для расчета величины рыночной стоимости Оценщик располагал достаточно точными и официальными сведениями о предложениях для продажи определенного количества объектов недвижимости, которые можно рассматривать как аналоги для сравнения с рассматриваемым объектом.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

Условия и время продажи/предложения – до 24 февраля 2025 г. года.

Местоположение – Нижегородская область, г. Дзержинск.

Сегмент рынка – объекты складского назначения

Таблица 7. Описание аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_paznacheniya_200_m_2523337613?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyWEJlSkN2eHpDek9HNVBZl9t9DBzJBj8AAAAA	https://nn.cian.ru/sale/commercial/313165780/	https://onrealty.ru/dzerzhinsk/kypit-sklad/80259550
Месторасположение	Нижегородская обл., Дзержинск, Октябрьская ул., 15	Нижегородская область, Дзержинск, ул. Урицкого, 4	Нижегородская область, Дзержинск, улица Бутлерова, 4Г
Дата предложения	24.02.2025	03.02.2025	08.01.2025
Вид сделки	предложение	предложение	предложение
Вид права	собственность	собственность	собственность
Описание помещения	Продается складское помещение площадью 200 кв.м. с земельным участком Земля в собственности Разрешена реконструкция здания. ТОРГ!!!	Склад, капитальное кирпичное здание с бетонными перекрытиями в центре города (можно использовать как гараж), продается вместе с достаточно большим земельным участком - 209 кв.м. (отмежеван, в собственности, назначение: для эксплуатации склада), цена за все- и за участок, и за склад, территориально - во дворе дома ул.Урицкого, д.4	Продаю гаражные боксы перекресток Грибоедова-Бутлерова 4 шт-общая площадь 170м2 Можно под склад, производство или автосервис.
Тип недвижимости	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь, кв.м	200	81	170
Цена предложения, руб.	9800000	5100000	7500000
Цена предложения, руб./кв.м	49000	62963	44100

***скриншоты источников информации, представлены в Приложениях к данному Отчету**

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

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

- на условия рынка
- на местоположение
- на различия в физических и иных характеристиках
- на инфраструктуру (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним)
- поправка на фактор времени продажи
- поправка на расположение относительно красной линии

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента оцениваемого объекта. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. площади.

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная (уменьшающая) корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (увеличивающая) - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемым. В данном отчете были использованы следующие корректировки.

Условия финансирования – расчет корректировки зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. В данном случае условия финансирования по объектам-аналогам рыночные, корректировка не вводится.

Условия продажи – поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж. В данном случае условия продажи типичные, особых условий при продаже не выявлено, поэтому корректировка не вводится.

Вид права. В настоящем отчете определяется стоимость права собственности. Вид права на все аналоги - собственность, корректировок не требуется.

Назначение – объекты-аналоги могут использоваться в соответствии с НЭИ объекта оценки, корректировка не требуется.

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Типичный период экспозиции является показателем ликвидности объекта на рынке, т.е. способности актива превратиться в деньги. Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Данные Методических рекомендаций “Оценка имущественных активов для целей залога” “Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога”

(рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.) по срокам реализации (период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/#10010#ixzz3KRmXBgCr>)

Типичные периоды экспозиции

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	Нефтебазы	17	45	25	20	24	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйств. животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, оранжереи, КТЛ и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25

Рисунок 3.

Период экспозиции складских зданий составляет 9 месяцев. По данным справочника: - Электронный справочник оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт», данные на 01.01.2025 г.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов.

Источник информации: Электронный справочник оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт», данные на 01.01.2025 г. Согласно приведенному справочнику величина торга при покупке недвижимости имеет следующие значения:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84

Рисунок 4.

В качестве скидки на торг для оцениваемого помещения оценщик использует величину корректировки для торговых зданий. В данном случае оценщик принимает среднее значение уровня торга из доверительного интервала 0,95.

Корректировка на площадь.

Источник информации: Электронный справочник оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт», данные на 01.01.2025 г.

назначение	К торг (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,744
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,28	0,691

Рисунок 5.

Определение поправки для объектов сравнения

Таблица 8

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	118,8	200	81	170
Корректировка		1,325	1,105	1,434

Корректировка на техническое состояние.

Источник информации: Электронный справочник оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт», данные на 01.01.2025 г.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций 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	0,93	0,98	0,96
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	0,73	0,92	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное 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 всего здания	0,44	0,67	0,50

Рисунок 6.

Определение поправки для объектов сравнения

Таблица 9

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Характеристика	Условно удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Параметр	0,50	0,82	0,82	1
Корректировка		=0,5/0,82=0,61	=0,5/0,82=0,61	=0,5/0,82=0,61

Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Источник информации: Электронный справочник оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт», данные на 01.01.2025 г.

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,21	0,16
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных участках, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,24	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,13

Рисунок 7.

Определение поправки для объектов сравнения

Таблица 10

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Характеристика	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание
Параметр		1	1	0,84
Корректировка		1	1	=1/0,84=1,19

По остальным параметрам объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому другие корректировки не вводились.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений объектов-аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому объекту. Степень близости можно определить по абсолютной величине выполненных корректировок его цены предложения. Считается, что каждая корректировка выполняется с ошибкой. Следовательно, чем выше сумма всех внесенных корректировок в цену предложения аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой цены объекта оценки. Учитывая, что

вес корректировок должен быть обратно пропорционален сумме корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

$$W_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

где W_i – вес каждого аналога;

j – количество аналогов (от 1 до j);

K_i – сумма корректировок, внесенных в цену предложения i -того аналога.

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом приведен в ниже следующей таблице.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение объекта, адрес	Нижегородская обл., г Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10 и ул. Маяковского, 35 В	Нижегородская обл., Дзержинск, Октябрьская ул., 15	Нижегородская область, Дзержинск, ул. Урицкого, 4	Нижегородская область, Дзержинск, улиц а Бутлерова, 4Г
Дата оценки/предложения	24 февраля 2025 г.	24.02.2025	03.02.2025	08.01.2025
Общая площадь помещений, кв.м.	118,8	200	81	170
Стоимость продажи/предложения , руб.	-	9800000	5100000	7500000
Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Цена предложения, руб./кв.м.		49 000	62 963	44 118
Поправка на торг		0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		46 550	59 815	41 912
Поправка на дату предложения		1	1	1
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		46 550	59 815	41 912
Поправка на передаваемые права		1	1	1
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		46 550	59 815	41 912
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		46 550	59 815	41 912
Поправка на площадь		1,157	0,898	1,106
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		53 859	53 732	46 335
Поправка на техническое состояние		0,61	0,61	0,61
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		32 841	32 764	28 253
Поправка на долю стоимости земельного участка в составе ЕОН		1	1	1,19
Скорректированная цена предложения, руб. /кв.м.		32 841	32 764	33 635
Общая корректировка (k)		0,67	0,52	0,76
Валовая коррекция по всем объектам (Sk)		1,95	1,95	1,95
Весовой коэффициент		0,34	0,27	0,39
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент		11 270	8 730	13 130
Средневзвешенное значение скорректированных цен объектов- аналогов, руб./кв.м.	33 130			
Рыночная стоимость ЕОН, руб. ⁵	3 935 877			

⁵ Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MS Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе

6.2. Определение величины рыночной стоимости арендной платы оцениваемого объекта

Таблица 12. Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки Объекта оценки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Местоположение	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Бабушкино, ул. Фрунзе, 36А	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш., 5
Площадь, кв.м.	130	150
Источник	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4371898782?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlZzZENCVVFSeTR4UEFTIjti9x614Ez8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4291368684?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlZzZENCVVFSeTR4UEFTIjti9x614Ez8AAAA
Дата предложения	17.02.2025	17.02.2025
Тип сделки	Аренда	Аренда
Описание	Сдаем отдельно стоящее здание площадью 130 кв.м. , расположенное на собственном земельном участке, на длительный срок! ✓ в здании имеются все коммуникации: - энергоснабжение 380 Вт, мощность -50 кВт ; - водоснабжение (скважина); - Газоснабжение - здание отапливается от газового котла; - канализация -септик; ✓ наличие нескольких входных групп; ✓ земельный участок огорожен забором из профлиста, имеются ворота для заезда на территорию; ✓ на участке удобная зона погрузки/разгрузки; ✓ возможность использования дополнительного хранения на земельном участке; ✓ удобные подъездные пути; ✓ ежемесячная оплата составляет 70 тысяч рублей и оплата за использованную электроэнергию и газоснабжение по показаниям прибора учета, так же самостоятельно оплачивается очистка септика и обслуживание газового оборудования; ✓ в шаговой доступности остановка общественного транспорта; ✓ удобный проход через ж/д пути в город; ✓ залог составляет 70 тысяч рублей; ✓ все условия более подробно обсуждаются при осмотре; ✓ звоните!	Сдается помещение свободного назначения 150квм , со свежим ремонтом, имеется вода, канализация, видеонаблюдение, сигнализация, автоматические раздвижные ворота 3 на 3, электричество 220-380 ват , Отдельно стоящее здание с большим парковочным местом, удобный заезд, выезд. Сдается под автосервис, склад, производство! Все подробности по телефону.
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Этаж расположения	Первый	Первый
Техническое состояние отделки	Удовлетворительное	Отличное
Наличие коммуникаций	Отопление, электро-водоснабжение	Отопление, электро-водоснабжение
Арендная плата, руб./мес.	70 000	82 500
Арендная плата, руб./кв.м/год	6461	6600

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. После подбора объектов сравнения, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся корректировки:

- вид права;
- на условия рынка;
- на местоположение;
- на различия в физических и иных характеристиках;
- на инфраструктуру (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента оцениваемого объекта. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. площади.

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная (уменьшающая) корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (увеличивающая) - если по данному показателю аналог ему уступает. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемым. В данном отчете были использованы следующие корректировки.

Вид цены (корректировка на удешевление в процессе торгов

Поправка отражает величину разницы между ценой предложения и ценой фактической сделки, установившейся в ходе торгов между продавцом и покупателем. При определении стоимости учитывалась скидка на уторгование.

Источник - Электронный справочник оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт»,

<https://statrielt.ru/statistika-rynka>, данные на 01.01.2025 г.

Поправка на торг составляет 0,96 – складские здания и помещения.

Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Рисунок 8.

Поправка на дату предложения

Поправка на дату предложения не применялась, поскольку дата размещения/актуализации оферты аналогов отстоит от даты оценки незначительно и не выходит за рамки срока экспозиции подобных объектов.

Поправка на передаваемые права

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не применяется.

Корректировка на техническое состояние

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций 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	0,93	0,98	0,96
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	0,73	0,92	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное 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 всего здания	0,44	0,67	0,50

Рисунок 9.

Определение поправки для объектов сравнения представлено ниже.

Таблица 13.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Характеристика	Условно удовлетворительное	Удовлетворительное	Отличное
Параметр	0,5	0,82	1
Поправка		=0,5/0,82=0,61	0,5

Корректировка на наличие коммуникаций

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,55	0,62	0,60
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,95	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98

Рисунок 10.

Определение поправки для объектов сравнения представлено ниже.

Таблица 14.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Характеристика	Электроснабжение	Отопление, электро-водоснабжение	Отопление, электро-водоснабжение
Поправка		=0,6*0,91=0,55	=0,6*0,91=0,55

В состав арендной ставки подобранных объектов-аналогов не включены затраты по оплате коммунальных услуг, поэтому корректировка к ним не вводится.

Корректировка на площадь не вводилась ввиду возможности сдачи в аренду части помещений.

По остальным параметрам объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому другие корректировки не вводились.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Для определения средневзвешенной ставки аренды объекта оценки необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки ставок аренды объектов-аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому объекту. Степень близости можно определить по абсолютной величине выполненных корректировок его ставки аренды. Считается, что каждая корректировка выполняется с ошибкой. Следовательно, чем выше сумма всех внесенных корректировок в ставку аренды аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой ставки аренды объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален сумме корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

$$W_i = \frac{k_i}{\sum_{i=1}^j k_i},$$

где W_i – вес каждого аналога;

j – количество аналогов (от 1 до j);

K_i – сумма корректировок, внесенных в ставку аренды i -того аналога.

Процесс корректировок арендных ставок и выведение среднего значения приведено ниже в таблице:

Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Таблица 15

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Местоположение	Нижегородская обл., г Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10 и ул. Маяковского, 35 В	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Бабушкино, ул. Фрунзе, 36А	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш., 5
Площадь, кв.м.	118,8	130	150
Арендная ставка, руб.		70 000	82 500
Арендная ставка, руб./кв.м/год		6461	6600
Поправка на торг		0,96	0,96
Скорректированная величина арендной ставки, руб. /кв.м/год		6203	6336
Поправка на дату предложения		1	1
Скорректированная величина арендной ставки, руб. /кв.м/год		6203	6336
Поправка на передаваемые права		1	1
Скорректированная величина арендной ставки, руб. /кв.м/год		6203	6336
Поправка на местоположение		1	1
Скорректированная величина арендной ставки, руб. /кв.м/год		6203	6336
Поправка на техническое состояние отделки		0,61	0,50
Скорректированная величина арендной ставки, руб. /кв.м/год		3782	3168
Поправка на наличие коммуникаций		0,55	0,55
Скорректированная величина арендной ставки, руб. /кв.м/год		2065	1730
Общая корректировка (k)		0,32	0,26
Валовая коррекция по всем объектам (Sk)		0,58	0,58
Весовой коэффициент		0,55	0,45
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент		1135	779
Рыночная стоимость арендной ставки, руб./кв.м/год⁶	1 914		

⁶ Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MS Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе

Вывод: величина рыночной стоимости арендной платы оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Таблица 16.

№	Объект оценки	Площадь, кв.м	Арендная плата за кв.м в месяц, рублей	Арендная плата за кв.м в год, рублей	Арендная плата за месяц, рублей	Арендная плата за год, рублей
1	Рыночная стоимость начального размера ежемесячной арендной платы нежилого здания кадастровый номер	118,8	159	1914	18 948	227 376

РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ дохода

При расчете ПВД обычно используют рыночные данные, полученные с самого объекта или с его объекта сравнения, а так же прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников доходов.

$$\text{ПВД} = S \times \text{Сап},$$

Где S – площадь оцениваемого объекта;

Сап – ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год.

Потенциальный валовый доход рассчитывался не по всей площади помещений, а только по арендопригодной площади (коэффициент недоиспользования).

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь при сборе арендной платы, который рассчитывается по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери}$$

Потери от неуплаты арендной платы и несвоевременности платежей приняты равным нулю (они пренебрежимо малы). Это обусловлено условиями договоров аренды (оплата вперед) и контролем управляющей компании за платежной дисциплиной. При неуплате арендодатель может расторгнуть договор аренды без личных потерь. Данные, предоставленные управляющей компанией, подтверждают отсутствие фактов неуплат и редкость нарушения сроков оплаты. УК «Ваш офис», г. Нижний Новгород, тел.: (831) 278-90-48, <http://www.vash-office.nnov.ru>).

Недозагрузка площадей арендаторами. Оценщик воспользовался Электронным справочником оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт», данные на 01.01.2025 г.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,98	0,92
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84
3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	0,94
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	0,86

Рисунок 11.

Для объекта оценки используется значение процента недозагрузки, учитывая местоположение и состояние – 6%.

Операционные расходы

Включают в себя налог на имущество, управленческие расходы, расходы на замещение.

Так как не предоставлены данные об операционных расходах, то Оценщик руководствовался Электронным справочником оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт», данные на 01.01.2025 г.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,14	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	0,16

Рисунок 12.

Для объекта оценки используется среднее значение операционных расходов, учитывая местоположение и состояние – 15%.

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода*. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации и состоит из ставки дисконтирования и ставки возмещения.

Согласно Электронному справочнику оценщика, опубликованного Ассоциацией «СтатРиелт», данные на 01.01.2025 г. коэффициент капитализации принимается в среднем значении – 13%.

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем состоянии (Москва, Санкт-Петербург, районные городские центры Московской и Ленинградской областей, городские миллионники, крайние, областные и республиканские городские центры, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком)	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном или плохом состоянии (крупные, средние и малые города, районные центры субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком)
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16

Рисунок 13.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Наименование показателя	Единица измерения	Помещение
Площадь	кв.м.	118,8
Арендная плата в год	руб./кв.м.	1 914
Потенциальный валовой доход	руб.	227 376
Недозагрузка	6,00%	13 643
Действительный доход	руб.	213 734
Операционные расходы	15,00%	34 106
Чистый операционный доход	руб.	179 627
Ставка капитализации	%	13%
Стоимость по доходному подходу	руб.	1 381 749

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет: 1 380 000 рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

7.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе обобщения результатов, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез окончательных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Решение вопроса о том, результатам каких подходов придать больший вес, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

7.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

Затратный подход не применялся.

Доходный подход стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью объекта создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико-эксплуатационными особенностями и характеристиками.

Преимущество данного подхода заключается в том, что он в наибольшей степени учитывает инвестиционные мотивы потенциального покупателя, поскольку осведомленный покупатель, действующий на рынке, скорее согласится заплатить за право присвоения будущих доходов, чем компенсировать владельцу затраты, понесенные при создании объекта.

Сравнительный подход: сравнительный подход к оценке использует реальную рыночную информацию и учитывает рыночную конъюнктуру, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого объекта. Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации по сделкам купли-продажи.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 18

Критерии	Подходы к оценке стоимости		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Применимость подхода к оценке данного объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	0	5	3
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	0	5	3
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения	0	5	3
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	0	5	3
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта (местоположение, технические характеристики, назначение, потенциальная доходность и пр.)	0	5	3
Итого	0	25	15
Сумма баллов		40	
Вес подхода по всем рассматриваемым критериям, %	0,0%	62,5%	37,5%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки различными подходами дал следующие результаты:

Таблица 19

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом округления
Вес по подходу	0,000	0,625	0,375		
Нежилое здание кадастровый номер 52:21:0000089:216 с земельным участком кадастровый номер 52:21:0000089:665	-	3 935 877	1 381 749	2 978 079	2 980 000
Нежилое здание кадастровый номер 52:21:0000089:216 (84% стоимости ЕОН)					2 503 200
Земельный участок кадастровый номер 52:21:0000089:665 (16% стоимости ЕОН)					476 800

8. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

На основании Контракта б/н от 17 февраля 2025 г. Оценщик произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания кадастровый номер 52:21:0000089:216, площадью 118,8 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10 с земельным участком кадастровый номер 52:21:0000089:665, расположенным по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Вид стоимости: рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки: для передачи в арендное пользование объектов недвижимости.

Дата оценки: 24 февраля 2025 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости округленно составляет⁷:

Таблица 20

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей с НДС	
Рыночная стоимость 1 кв.м. нежилого здания с кадастровым номером 52:21:0000089:216, инвентарный номер 00219, площадью 118,8 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10	1	21 069 (двадцать одна тысяча шестьдесят девять рублей)	
Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 52:21:0000089:216, инвентарный номер 00219, площадью 118,8 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10	118,8	2 503 200 (два миллиона пятьсот три тысячи двести рублей)	
Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000089:665, площадью 549 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В	1	868 (девятьсот девяносто пять рублей)	
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000089:665, площадью 549 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В	549	476 800 (четыреста семьдесят шесть тысяч восемьсот рублей)	
Объект оценки	Площадь, кв.м.	Арендная плата в месяц, рублей с НДС	Арендная плата в год, рублей с НДС
Рыночная стоимость начального размера минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования за 1 кв.м. нежилого здания с кадастровым номером 52:21:0000089:216, инвентарный номер 00219, площадью 118,8 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10	1	134	1 608
Рыночная стоимость начального размера минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования нежилым зданием с кадастровым номером 52:21:0000089:216, инвентарный номер 00219, площадью 118,8 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, дом 10	118,8	15 916	190 996
Объект оценки	Площадь, кв.м.	Арендная плата в месяц, рублей	Арендная плата в год, рублей
Рыночная стоимость начального размера минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования за 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000089:665, площадью 549 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В	1	25	306
Рыночная стоимость начального размера минимальной цены ежемесячного платежа за право пользования земельным участком с кадастровым номером 52:21:0000089:665, площадью 549 м2, адрес объекта: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Маяковского, 35 В	549	3 032	36 380

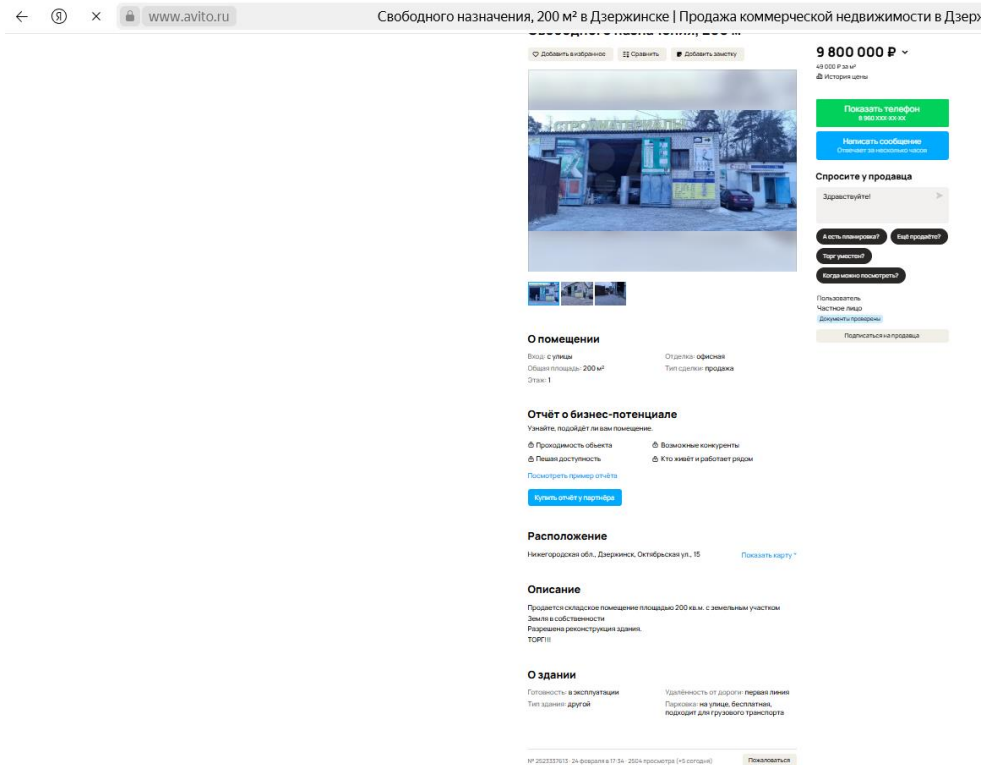
Оценщик



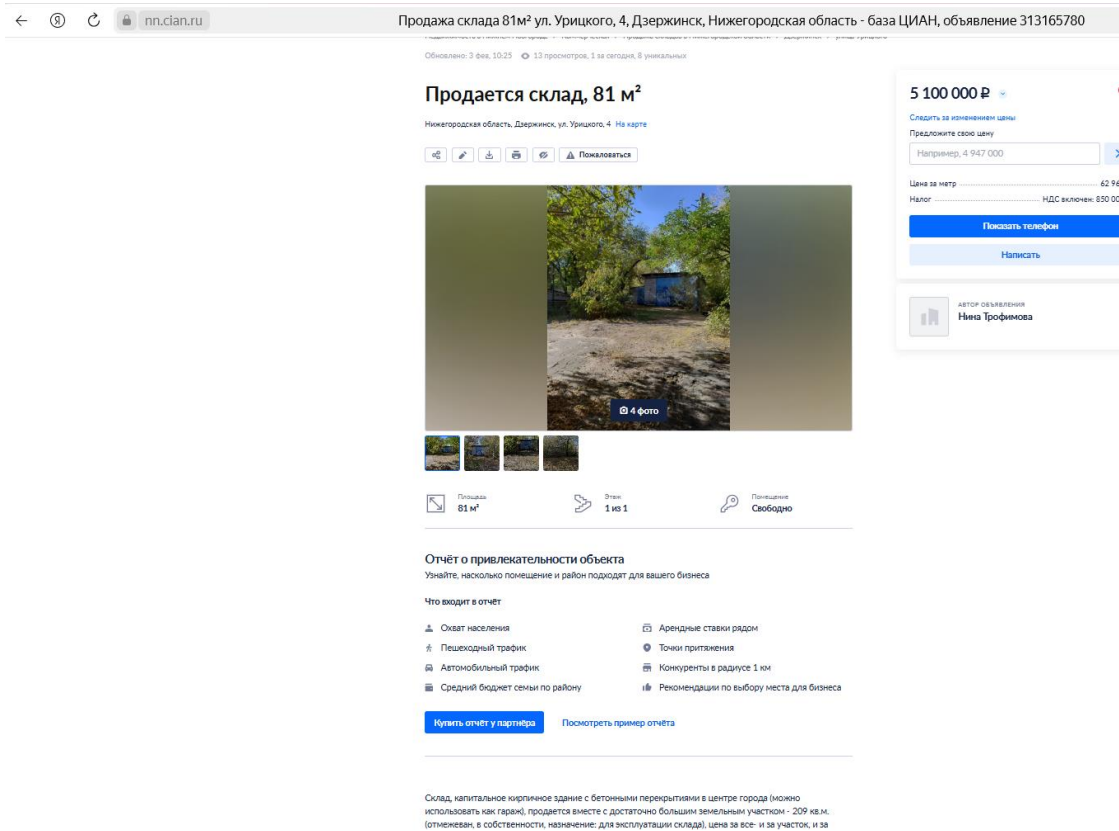
Спиридонова К.С. член СРО РОО, номер в реестре 010397, свидетельство №0003218 от 22.07.2020 г.; стаж работы в оценочной деятельности с 2011 г.

⁷ Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MSExcel, поэт549ому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе

Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3

← ⑧ ↻ onrealt.ru

Склад, 170 м2, на продажу по цене 7500000 руб. в Дзержинске, улица Бутлерова, 4Г - объявление №80259550 на ONREALT.RU

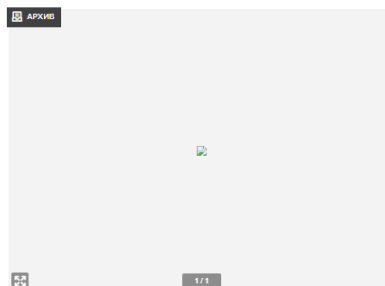
ASKENI

СКЛАД, 170 М2, НА ПРОДАЖУ В ДЗЕРЖИНСКЕ, УЛИЦА БУТЛЕРОВА, 4Г

Нижегородская область, Дзержинск, улица Бутлерова, 4Г

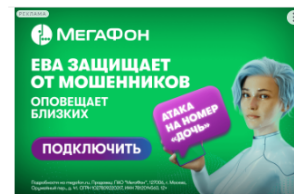
добавлено 8 января в 18:06

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
7 500 000 ₽
44 100 ₽/м²

Рассчитать ипотеку



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь 170 м²

Пользователь

ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продаю гаражные боксы перекресток Грибово-Бутлерова 4 шт-общая площадь 170м2
Можно под склад, производство или автосервис.

Аренда Аналог №1

← ⑧ ↻ www.avito.ru

Свободного назначения в Дзержинске | Аренда коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Вход и регистрация

Avito

30. Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



70 000 ₽ в месяц

История цены
538 ₽ в месяц за м², залог 70 000 ₽,
комиссия 35 000 ₽

Показать телефон
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё совет?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН АКТИВ

Компания
На Авито с мая 2015

Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Документы проверены

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина Андреевна Баранцева

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 130 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

←

🔍

↻

🔒

www.avito.ru

Свободного назначения в Дзержинске | Аренда коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Нижнегородская обл., Дзержинск, территория Бабушкино, ул. Фрунзе, 36А

Показать карту

Описание

Добрый день!

Сдаем отдельно стоящее здание площадью 130 кв.м., расположенное на собственном земельном участке, на длительный срок!

✓ в здании имеются все коммуникации:

- энергоснабжение 380 Вт, мощность - 50 кВт;

- водоснабжение (скважина);

- Газоснабжение - здание отапливается от газового котла;

- канализация - септик;

✓ наличие нескольких входных групп;

✓ земельный участок огорожен забором из профлиста, имеются ворота для заезда на территорию;

✓ на участке удобная зона погрузки/разгрузки;

✓ возможность использования дополнительного хранения на земельном участке;

✓ удобные подъездные пути;

✓ ежемесячная оплата составляет 70 тысяч рублей и оплата за использованную электроэнергию и газоснабжение по показаниям прибора учета, так же самостоятельно оплачивается очистка септика и обслуживание газового оборудования;

✓ в шаговой доступности остановка общественного транспорта;

✓ удобный проход через ж/д пути в город;

✓ залог составляет 70 тысяч рублей;

✓ все условия более детально обсуждаются при осмотре;

✓ звоните!

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 437898782 · 17 февраля в 21:11 · 1310 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

70 000 Р в месяц

История цены

538 Р в месяц за м², залог 70 000 Р, комиссия 35 000 Р

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН АКТИВ

Компания

На Авито с мая 2015

Надёжный партнёр · Реквизиты проверены

Документы проверены

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Екатерина Андреевна Баранцева

Аналог №2

←

🔍

↻

🔒

www.avito.ru

Свободного назначения в Дзержинске | Аренда коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

Польза

🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная

>

...

>

Сдам

>

Помещение свободного назначения

Свободного назначения

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Аренда 150 кв.м.

Пользователь

Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 150 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 5 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

550 Р в месяц за м²

История цены

550 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

48

←

📄

↻

📍

www.avito.ru

Свободного назначения в Дзержинске | Аренда коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

Отчет о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта

📍 Возможные конкуренты

📍 Пешая доступность

📍 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш., 5

Скрыть карту

Описание

Сдается помещение свободного назначения 150квм., со свежим ремонтом, имеется вода, канализация, видеонаблюдение, сигнализация, автоматические раздвижные ворота 3 на 3, электричество 220-380 ват. Отдельно стоящее здание с большим парковочным местом, удобный въезд, выезд. Сдается под автосервис, склад, производство! Все подробности по телефону.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

550 Р

в месяц за м²

История цены

550 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сайты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 4291368684 · 17 февраля в 17:05 · 3550 просмотров (+9 сегодня)

Пожаловаться

49

КОПИИ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ

Федеральное государственное учреждение
«Федеральный центр регистрации недвижимости»
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.02.2025, поступившего на рассмотрение 17.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43158905			
Кадастровый номер:	52:21:0000089:216		
Номер кадастрового квартала:	52:21:0000089		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 00219; Кадастровый номер 52:21:0000089:0:12		
Местоположение:	Нижегородская обл, г Дзержинск, ул Гайдара, дом 10		
Площадь:	118.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1959		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2315368.04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



документ подписан
электронной подписью

Сертификат: 000908DC181A023B64597F1E23798E7B50
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43158905			
Кадастровый номер:	52:21:0000089:216		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 18.11.2010		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Касаткина Юлия Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ Г.ДЗЕРЖИНСКА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ		



документ подписан
электронной подписью

Сертификат: 000908DC181A023B64597F1E23798E7B50
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43158905			
Кадастровый номер:		52:21:0000089:216	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ город Дзержинск 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 52-52-11/046/2011-049 21.06.2011 00:00:00
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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00070BCD3181A023B64597F1E25798BFB50	
		Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.02.2025, поступившего на рассмотрение 17.02.2025, 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: 5	Всего листов выписки: 8
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43160224			
Кадастровый номер:		52:21:0000089:665	
Номер кадастрового квартала:		52:21:0000089	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.12.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 52:21:0000089:62:3У2	
Адрес:		Российская Федерация, Нижегородская область, г Дзержинск, ул Маяковского, 35 В	
Площадь:		549 +/- 8	
Кадастровая стоимость, руб.:		1515240	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		52:21:0000089:473	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		52:21:0000089:62	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для эксплуатации нежилых зданий государственного технического университета	
Сведения о кадастровом инженере:		Романихина Анастасия Николаевна, дата завершения кадастровых работ: 22.11.2017	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00070BCD3181A023B64597F1E25798BFB50	
		Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43160224			
Кадастровый номер:	52-21-0000089-665		
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 изъятых для государственных или муниципальных нужд:	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		
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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 52-21-0000089-664. Сведения,		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2370BBF850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 полное наименование должности инициалы, фамилия			

Лист 3			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43160224			
Кадастровый номер:	52-21-0000089-665		
Получатель выписки:	необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. Касаткина Юлия Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ г.ДЗЕРЖИНСКА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2370BBF850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 полное наименование должности инициалы, фамилия			
---	--	--	--

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43160224			
Кадастровый номер:		52:21:0000089-665	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Городской округ город Дзержинск 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 52:21:0000089-665-52/111/2017-1 15.12.2017 16:42:32
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 поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0097080C181A023B64597F1E25798E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43160224			
Кадастровый номер:		52:21:0000089-665	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0097080C181A023B64597F1E25798E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		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: 5	Всего листов выписки: 8
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43160224			
Кадастровый номер:		52:21:0000089:665	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B0C181A023B64597F1E23798E7B50 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 5		Всего листов выписки: 8	
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43160224				52:21:0000089:665			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальн ая	Номер точки конечи ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	122°3.1'	2.62	данные отсутствуют	52:21:0000089:1150	обл. Нижегородская, г. Дзержинск, ул. Матросова, д. 34, кв. 1
2	1.1.2	1.1.3	119°16.6'	7.28	данные отсутствуют	52:21:0000089:1150	обл. Нижегородская, г. Дзержинск, ул. Матросова, д. 34, кв. 1
3	1.1.3	1.1.4	116°8.3'	22.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	121°35.2'	22.43	данные отсутствуют	52:21:0000089:59	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Новомосковская, д. 16а, кв. 62
5	1.1.5	1.1.6	119°57.7'	20.38	данные отсутствуют	52:21:0000089:60	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Новомосковская, д. 16а, кв. 62
6	1.1.6	1.1.7	120°24.8'	3.93	данные отсутствуют	52:21:0000089:664	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	210°24.5'	8.14	данные отсутствуют	52:21:0000089:664	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	301°40.7'	79.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.8			данные отсутствуют	52:21:0000089:1140	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.1	29°38.6'	4.91	данные отсутствуют	52:21:0000089:663	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.9			данные отсутствуют	52:21:0000089:62	адрес отсутствует
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B0C181A023B64597F1E23798E7B50 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025				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: 5
				Всего листов выписки: 8
17.02.2025г. № КУВИ-001/2025-43160224				
Кадастровый номер:		52:21:0000089:665		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
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	521895.81	2181646.85	Временный межевой знак	0.1
2	521894.42	2181649.07	Временный межевой знак	0.1
3	521890.86	2181655.42	Временный межевой знак	0.1
4	521880.8	2181675.92	Временный межевой знак	0.1
5	521869.05	2181695.03	Временный межевой знак	0.1
6	521858.87	2181712.69	Временный межевой знак	0.1
7	521856.88	2181716.08	Временный межевой знак	0.1
8	521849.86	2181711.96	Временный межевой знак	0.1
9	521891.54	2181644.42	Временный межевой знак	0.1
1	521895.81	2181646.85	Временный межевой знак	0.1

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00970803181A023964597F1E2798E7B50			
		Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Государственное предприятие Нижегородской области
"Нижтехинвентаризация"
(ГП НО "Нижтехинвентаризация")

Дзержинский филиал
Нижегородская область
606000, г.Дзержинск, б.Правды, 2
тел: (883113) 34-88-13 факс: 34-30-89

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

Наименование:	Нежилое здание	
Адрес:	Нижегородская	
Область	Дзержинск	
Район области	Гайдара	
Город (другое поселение)	10	
Район города	Корпус №	
Улица (иное)		
Дом №		
Иное описание местоположения:		
Литера	Е	
Инвентарный номер, присвоенный ОТИ	00219	
Кадастровый номер		
Дата проведения технической инвентаризации:	18 ноября 2010 г.	
Директор филиала	(Соловьев С.В.)	
	(Ф.И.О.)	
М.П.		



(Итмами органа государственного технического учёта о внесении сведений
в Единый государственный Регистр объектов капитального строительства)

7. Описание конструктивных элементов и определение физического износа
надземных этажей (за исключением мансарды, светёлки, мезонина, надстройки)

4

Номер этажа (этажей)	I
Год ввода в эксплуатацию	1959
Литера	Е
Год реконструкции (капремонта)	
Группа капитальности	II
Вид внутренней отделки	простая

Сборник № 18 Таблица № 24а

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ, %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонный	трещины	15	1	15	30	4,50
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины	38	0,86	38	30	11,40
	б) перегородки	кирпичные	трещины		0,14			
3	Перекрытия	подвальные						
		междуэтажные	трещины					
		чердачные	ж/бетонное	13	1	13	30	3,90
4	Крыша	оц. железо	протечки	6	1	6	30	1,80
5	Полы	бетонные	трещины	8	1	8	30	2,40
6	Проемы	оконные	гниль	7	0,56	7	30	2,10
		дверные	перекос		0,44			
7	Отделочные работы	наружная отделка						
		архитектурная отделка						
		а)						
		б)						
		в)						
		внутренняя отделка		3				
		а)						
		б)						
		в)						

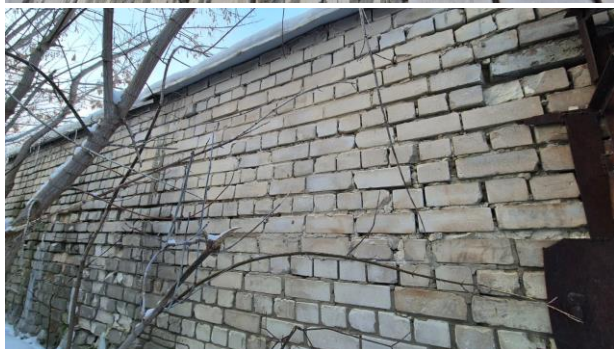
Продолжение раздела 7.

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ, %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Металлоконструкции							
	Ванны	с газовой колонкой						
		с дровяной колонкой						
		с горячим водоснабжением						
	Вентиляция							
	Особостроительные работы							
	Лифт							
	Электричество			2				
	Радио							
	Телефон							
	Лестницы и входы							
9	Разные работы			8				
Итого:				100,00		87,00		26,10

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (графа 9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (графа 7)}}$ 30 %

$$\frac{26,1 \cdot 100}{87,00} = 30$$

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Спиридонова Ксения Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 524929381612

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

07 февраля 2019 года, регистрационный № 010397

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

0003218 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010397 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010397 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 - 1.1. **Смирнов Ксения Сергеевна**
Паспортные данные: Сер. 2211 №816893 выдан УФМС России по Нижегородской области (код подразделения - 520-064) 06.09.2011
Адрес регистрации: 606000, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Гребенцова, д. 23/10, кв.6/ф. 1
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
 - 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
 - 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, ин-тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный истинности и законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
 - 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
 - 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
 - 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):**
 - 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 - 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
 - 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
 - 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105060, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 - 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действительным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Смирнов Ксения Сергеевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:


 С. И. Архангельский

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046173-1

« 06 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Спиридоновой Ксении Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » декабря 20 24 г. № 383

Директор

А.С. Бункин

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

ИД-07542704-Минск 2024 г. - 10/05/2024

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2757926244

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

Дата выдачи полиса «10» февраля 2025г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство политехнических экспертиз» 606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Грибоедова, 23/10-1 ОГРН. 1235200032352 ИНН: 5249181192 р/с 40702810920000054944 банк ООО «Банк Точка» БИК044528104	
1. Срок действия полиса:	Один год, с 00 часов 00 минут 20.02.2025г. по 24 часа 00 минут 19.02.2026г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности 20.02.2024г. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 20.02.2025 года.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	5300.00 (Пять тысяч триста) рублей.	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2757926244 от 10.02.2025г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика: Кабаева Анна Валерьевна		Код 2175876

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



Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (должность, подпись)
По Доверенности № РГ-Д-ДАП