

УТВЕРЖДАЮ

Исполнительный директор Общества с ограниченной
ответственностью «ПРАЙМ



Вашкин В.А.

Контракт от 21.12.2025 г.

ОТЧЕТ № 3824/01

**об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – трёх зданий совместно с земельным участком, являющихся муниципальной собственностью городского округа город Дзержинск, в том числе - за 1 кв.м площади, и начальной (минимальной) цены договора в размере ежемесячного платежа за право пользования указанным имуществом, в том числе - за 1 кв.м площади, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А**

ДАТА ОЦЕНКИ: 17 декабря 2025 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 17 декабря 2025 г.

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

Пермь, 2025 г.

Уважаемая Дарья Михайловна!

Согласно контракту от 14.05.2025 года, ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – трёх зданий совместно с земельным участком, являющихся муниципальной собственностью городского округа город Дзержинск, в том числе - за 1 кв.м площади, и начальной (минимальной) цены договора в размере ежемесячного платежа за право пользования указанным имуществом, в том числе - за 1 кв.м площади, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А.

Оценка проведена по состоянию на **17 декабря 2025 года** (дата оценки).

Представленное письмо не является отчетом, а лишь предваряет его. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС	Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб., без НДС	Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора, руб., без НДС, без платы за пользование земельным участком	Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора, руб., с НДС, без платы за пользование земельным участком	Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора за 1 кв.м, руб., без НДС, без платы за пользование земельным участком	Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора за 1 кв.м, руб., с НДС, без платы за пользование земельным участком
1	Нежилое отдельно стоящее здание (магазин), нежилое, площадь 213,5 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:837, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А	6 084 750,00	28 500,00	53 375,00	64 050,00	250,00	300,00
2	Нежилое пристроенное здание (котельная), нежилое, площадь 7,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:836, по адресу: Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	222 300,00	28 500,00	780,00	936,00	100,00	120,00
3	Отдельно стоящее здание (склад), нежилое, площадь 33,6 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0,	957 600,00	28 500,00	3 360,00	4 032,0	100,00	120,00

	кадастровый номер: 52:21:0000151:838, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а						
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина № 64, площадь 909,00 +/- 10,5 кв.м., кадастровый номер: 52:21:0000151:99, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	1 032 624,00 (НДС не облагается)	1 136,00 (НДС не облагается)	5 908,50 (НДС не облагается)	5 908,50 (НДС не облагается)	6,50 (НДС не облагается)	6,50 (НДС не облагается)
Итого:		8 297 274,00 (восемь миллионов двести девяносто семь тысяч двести семьдесят четыре) рубля 00 копеек	86 636,00 (восемьдесят шесть тысяч шестьсот тридцать шесть) рублей 00 копеек	63 423,50 (шестьдесят три тысячи четыреста двадцать три) рубля 50 копеек	74 926,50 (семьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать шесть) рублей 50 копеек	456,50 (четыреста пятьдесят шесть) рублей 50 копеек	546,50 (пятьсот сорок шесть) рублей 50 копеек

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и ФСО.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, Исп. Директор
ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

17.12.2025 г.



Содержание

1. Задание на оценку	5
2. Общая информация.....	7
3. Применяемые стандарты оценки.....	9
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	11
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	12
7. Основные факты и выводы	13
8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	16
10. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	21
11. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.....	27
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	32
13. Согласование результатов.....	55
14. Выводы.....	56
15. Приложение.....	58

1. Задание на оценку

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Объект оценки	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества – трёх зданий совместно с земельным участком, являющихся муниципальной собственностью городского округа город Дзержинск, в том числе - за 1 кв.м площади, и начальной (минимальной) цены договора в размере ежемесячного платежа за право пользования указанным имуществом, в том числе - за 1 кв.м площади
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> - Нежилое отдельно стоящее здание (магазин), нежилое, площадь 213,5 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:837, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А; - Нежилое пристроенное здание (котельная), нежилое, площадь 7,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:836, по адресу: Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а; - Отдельно стоящее здание (склад), нежилое, площадь 33,6 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:838, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина № 64, площадь 909,00 +/- 10,5 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000151:99, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	См.п.8
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Правообладатель	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Цель оценки	Определение стоимости объектов недвижимого имущества – трёх зданий совместно с земельным участком, являющихся муниципальной собственностью городского округа город Дзержинск, в том числе - за 1 кв.м площади, и начальной (минимальной) цены договора в размере ежемесячного платежа за право пользования указанным имуществом, в том числе - за 1 кв.м площади
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством</p>

	Российской Федерации» (135-ФЗ, статья 12). Оценщиком не производится осмотр помещения. Фотоматериалы по объекту аренды предоставляются Заказчиком оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	- Использование объекта оценки без совершения сделки с ним - Пользователи объекта – неопределенные лица (гипотетические участники) - Дата оценки – 17 декабря 2025 г. - Предполагаемое использование объекта оценки – текущее использование - Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Степень детализации по осмотру	Осмотр производился по фотоматериалам
Срок проведения оценки	24 ноября 2025 г. – 17 декабря 2025 г.
Специальные допущения	Нет
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. раздел 4
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Форма составления отчета об оценке (ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Письменная, электронная
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	Приведение в отчете об оценке суждений о возможных границах интервала не требуется в связи с предполагаемым использованием результатов оценки
Расчетные величины	
рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях), руб.	См. раздел 12.1
рыночная стоимость, руб.	См. раздел 12.2
убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях	В рамках данного отчета не рассчитывались
затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка	В рамках данного отчета не рассчитывались
Дополнительная информация	
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр производился по фотоматериалам
порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В порядке, предусмотренном условиями договора
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Нет необходимости

2. Общая информация

2.1. Применяемые в отчете общие понятия 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.

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

- **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.

2.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление его количественных и качественных характеристик, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

2.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Литература

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
3. Справочник оценщика недвижимости по ред. Лейфера Л.А. для сегмента рынка объекта оценки.

Интернет ресурсы

1. <https://egrp365.org>
2. <https://www.avito.ru>

2.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписки из ЕГРН
2. Технический паспорт на объект оценки

2.5. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление качественных и количественных характеристик Объекта оценки, права на который оцениваются, а также соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих кадастровый учет Объекта оценки	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено

3. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки в рамках данного отчета оценщик применил следующие стандарты оценки:

1. ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» от 14.04.2022 г.;
2. ФСО «Виды стоимости (ФСО II)» от 14.04.2022 г.;
3. ФСО «Процесс оценки (ФСО III)» от 14.04.2022 г.;
4. ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)» от 14.04.2022 г.;
5. ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)» от 14.04.2022 г.;
6. ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.;
7. ФСО "Оценка недвижимости (ФСО №7)" в ред. от 14.04.2022 г.

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Следующие нормативные документы являются обязательными к применению оценщиками, являющимися членами Ассоциации «Русское общество оценщиков»: Стандарты и правила Ассоциации «Русское общество оценщиков». Утверждены решением Совета РОО от 07.11.2022 г. Протокол № 28-С.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.

3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Оценщики, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводили инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.

6. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено муниципальным контрактом. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

9. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

11. Необходимо отметить, что Оценщик основывался на предоставленной Заказчиком и собранной самим Оценщиком информацией. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки.

12. Оценка производится в предположении о том, что обременения на Объект оценки не зарегистрированы, недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

О Заказчике	
Наименование	<p>Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска ИНН/КПП 5249022227/524901001 Банк: ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ г.НИЖНИЙ НОВГОРОД БИК 012202102 р/счет 032 316 432 272 100 032 00 Адрес: просп. Ленина, д.61а, помещ.П6 г.Дзержинск, Нижегородская обл., 606026 адрес эл. почты: dzrkumi@mail.ru тел. 8(8313)39-72-05, факс 8(8313)34-87-63 ОКПО 43007490 ОКТМО 22721000</p>
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Тимофеева Наталья Дмитриевна
Местонахождение оценщика (фактический адрес)	614000, г. Пермь, ул. Балхашская 207, кв.53
Информация о членстве в СРО оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 010518 от 30.04.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке по курсу "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" № 1436 № 592411916215 от 17 июня 2020 г.</p> <p>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035884-1 от 01.03.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-010518 от 02.12.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Страховая компания СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 01 января 2025 по 30 июня 2026 г. Страховая сумма: 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035884-1 от 01.03.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Контактный телефон оценщика	89082406893
Электронный почтовый адрес	tatatimof@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1195958042532, дата присвоения 24.12.2019 г.
ИНН	5905062813
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	614095, г. Пермь, ул. Карпинского д.17 кв.143
Исп. Директор	Кашкин Вячеслав Александрович
Контактный телефон	8 (342)279-64-65, e-mail: pk.prm@yandex.ru
Сведения о страховании ответственности	Договор № 433-743-181655/24 от 05.12.2024 г.

юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховая компания «Ингосстрах». Срок действия договора с 27 декабря 2024 г. по 26 декабря 2025 г. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков	1. Тимофеева Наталья Дмитриевна

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки – Н.Д. Тимофеева (по фотоматериалам) Проведение расчетов – Н.Д. Тимофеева Составление отчета – Н.Д. Тимофеева
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	Сторонние специалисты не привлекались

7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Нежилое отдельно стоящее здание (магазин), нежилое, площадь 213,5 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:837, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А; - Нежилое пристроенное здание (котельная), нежилое, площадь 7,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:836, по адресу: Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а; - Отдельно стоящее здание (склад), нежилое, площадь 33,6 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:838, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина № 64, площадь 909,00 +/- 10,5 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000151:99, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а
Вид имущества	Недвижимое
Назначение Объекта оценки	Нежилые здания, расположенные на земельном участке
Текущее использование Объекта оценки	По назначению
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Контракт от 21.11.2025 г.
Порядковый номер отчета	№3824/01
Дата оценки	17 декабря 2025 г.
Степень детализации по осмотру	Осмотр производился по фотоматериалам
Дата составления отчета	17 декабря 2025 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	<p>8 297 274,00 (восемь миллионов двести девяносто семь тысяч двести семьдесят четыре) рубля 00 копеек – рыночная стоимость, без учета НДС</p> <p>63 423,50 (шестьдесят три тысячи четыреста двадцать три) рубля 50 копеек – рыночная стоимость арендной платы в месяц, без учета НДС</p>
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	<p>8 297 274,00 (восемь миллионов двести девяносто семь тысяч двести семьдесят четыре) рубля 00 копеек – рыночная стоимость, без учета НДС</p> <p>63 423,50 (шестьдесят три тысячи четыреста двадцать три) рубля 50 копеек – рыночная стоимость арендной платы в месяц, без учета НДС</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку (Раздел.1 настоящего Отчета об оценке) в строке «Предполагаемое использование результата оценки»</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (135-ФЗ, статья 12)</p>

8. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1.2. Краткая характеристика местоположения

Сведения о населенном пункте, на территории которого расположен Объект оценки¹

Оцениваемый объект расположен в г. Дзержинск.

Городской округ город Дзержинск расположен западнее центральной части Нижегородской области и непосредственно примыкает к западной границе городского округа город Нижний Новгород. Расстояние до областного центра составляет 40 км. Город Дзержинск граничит с западной стороны с Володарским муниципальным районом, с северной стороны с Балахнинским муниципальным районом, с южной стороны по руслу реки Оки с Богородским муниципальным районом..

Численность населения городского округа: на 01.01.2020 г. – 238,84 тыс.чел., в т.ч. экономически активного населения - 134,2 тыс.чел.

На территории городского округа действуют: МБУ «Бизнес-инкубатор г. Дзержинска» и АНО «Центр развития предпринимательства г. Дзержинска».

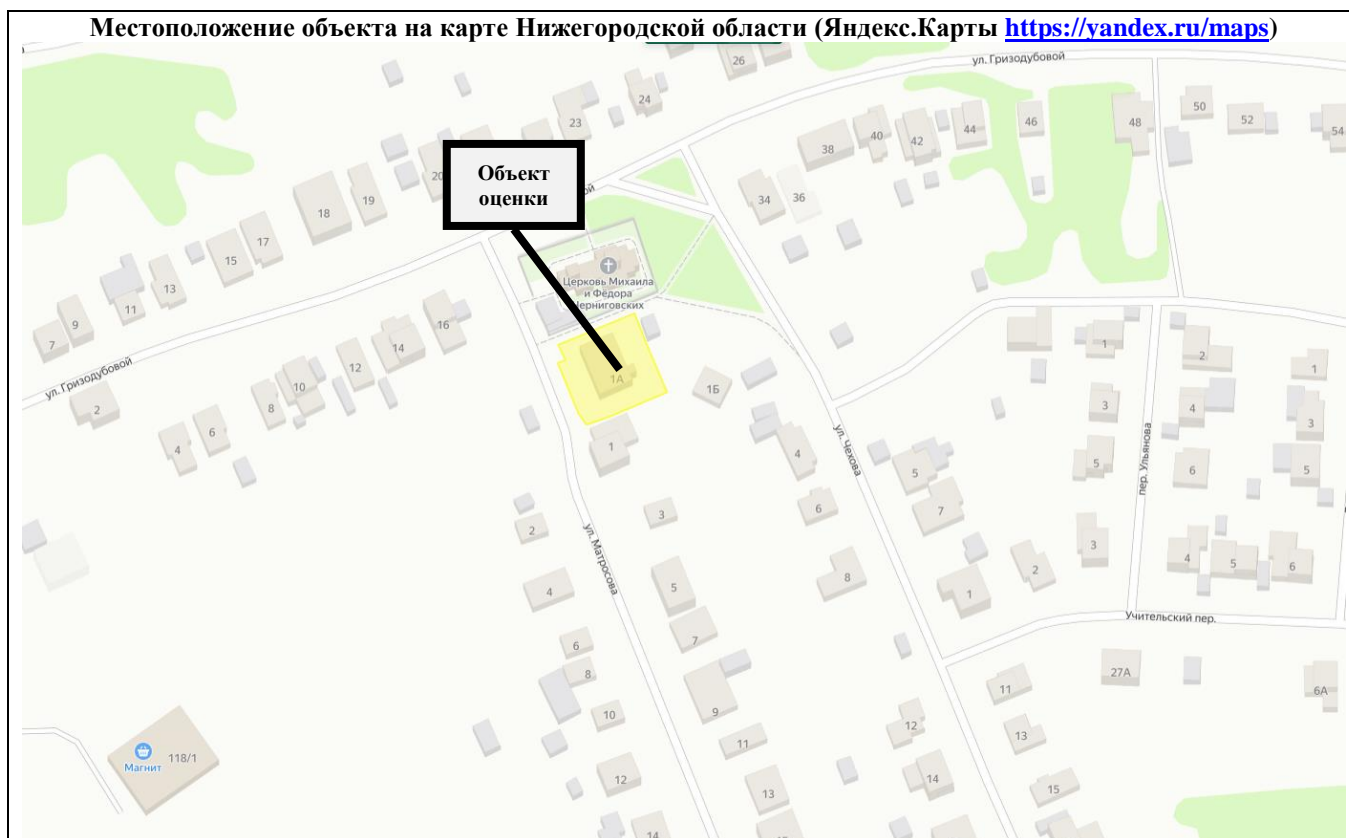
В 2019 году в системе здравоохранения функционировало 19 учреждений здравоохранения, в том числе детские и стоматологические поликлиники.

На территории города находится 7 учебных заведений начального и среднего профессионального образования с числом учащихся – 4,92 тыс. чел.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома, административные здания, хозяйственные корпуса
Транспортная доступность	Хорошая
Доступные коммуникации в районе местоположения	Доступны все коммуникации
Экологическая обстановка	Хорошая

¹ <https://адмдзержинск.рф>

Местоположение объекта на карте Нижегородской области (Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps>)



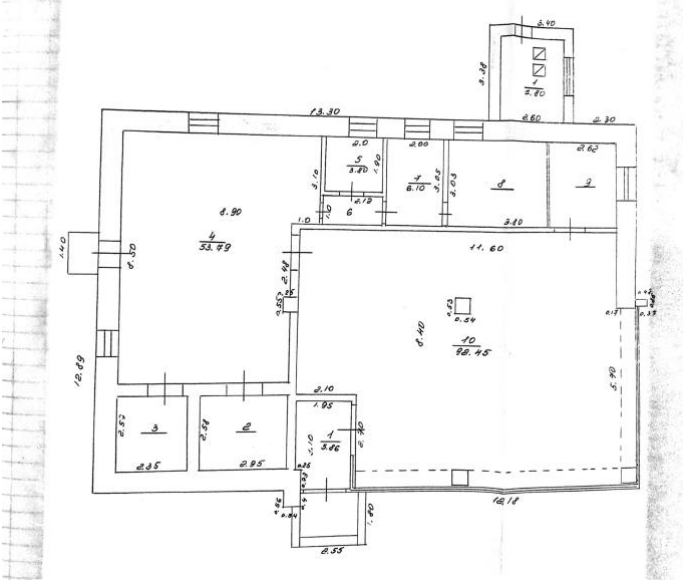
**8.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.
Информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки**

Описание основных количественно-качественных характеристик, проведено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписки из ЕГРН
2. Технический паспорт на объект оценки

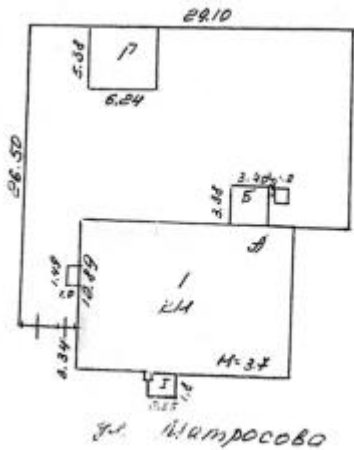
Основные количественно-качественные характеристики объекта оценки

Объект №1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Характеристика объекта оценки	
Наименование объекта недвижимости	Нежилое отдельно стоящее здание (магазин)
Тип объекта	Недвижимость
Адрес местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А
Кадастровый номер	52:21:0000151:837
Кадастровая стоимость, руб.	3 648 663,76
Имущественные права	Собственность, № 52-01/10-13/2001-171, 23.04.2001
Обременения, ограничения прав	Не зарегистрировано
Правообладатели	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Год завершения строительства	1972
Оцениваемая площадь, кв.м	213,5
Этажность	1
Наружные стены	Из прочих материалов
Фундамент	Данных нет
Перегородки	Данных нет
Перекрытия	Данных нет
Полы	Данных нет
Проемы	Данных нет
Отделка	Данных нет
Коммуникации	Данных нет
План-схема застройки объекта оценки по данным тех. документации	
Высота строения, м	3,70
Строительный объем, м3	Данных нет
Фактическое состояние на дату оценки	Удовлетворительное, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта
Остаточная стоимость, руб.	Данных нет
Источник информации	- Выписка из ЕГРН от 18.11.2025г - Технический паспорт на объект оценки

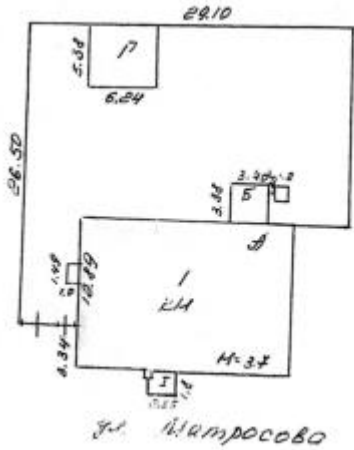
Объект №2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Характеристика объекта оценки	
Наименование объекта недвижимости	Нежилое пристроенное здание (котельная)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип объекта	Недвижимость
Адрес местоположение	Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а
Кадастровый номер	52:21:0000151:836
Кадастровая стоимость, руб.	92563.22
Имущественные права	Собственность, № 52-01/10-16/2001-91, 24.05.2001 00:00:00
Обременения, ограничения прав	Не зарегистрировано
Правообладатели	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Год завершения строительства	1972
Оцениваемая площадь, кв.м	7,8
Этажность	1
Наружные стены	Данных нет
Фундамент	Данных нет
Перегородки	Данных нет
Перекрытия	Данных нет
Полы	Данных нет
Проемы	Данных нет
Отделка	Данных нет
Коммуникации	Данных нет
План-схема застройки объекта оценки по данным тех. документации	
Высота строения, м	3,0
Строительный объем, м3	35
Фактическое состояние на дату оценки	Удовлетворительное, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта
Остаточная стоимость, руб.	Данных нет
Источник информации	- Выписка из ЕГРН от 10.06.2025г. - Технический паспорт на объект оценки

Объект №3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Характеристика объекта оценки	
Наименование объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание (склад)
Тип объекта	Недвижимость
Адрес местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а
Кадастровый номер	52:21:0000151:838
Кадастровая стоимость, руб.	267636.77
Имущественные права	Собственность, № 52-01/10-13/2001-170, 23.04.2001 00:00:00
Обременения, ограничения прав	Не зарегистрировано
Правообладатели	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Год завершения строительства	1972

Показатель	Описание или характеристика показателя
Оцениваемая площадь, кв.м	33,6
Этажность	1
Наружные стены	Данных нет
Фундамент	Данных нет
Перегородки	Данных нет
Перекрытия	Данных нет
Полы	Данных нет
Проемы	Данных нет
Отделка	Данных нет
Коммуникации	Данных нет
План-схема застройки объекта оценки по данным тех. документации	
Высота строения, м	2,3
Строительный объем, м3	77
Фактическое состояние на дату оценки	Удовлетворительное, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта
Остаточная стоимость, руб.	Данных нет
Источник информации	- Выписка из ЕГРН от 10.06.2025г. - Технический паспорт на объект оценки

Объект №4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Характеристика объекта оценки	
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина № 64
Тип объекта	Недвижимость
Адрес местоположение	Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а
Кадастровый номер	52:21:0000151:99
Кадастровая стоимость, руб.	2175046.1
Имущественные права	Собственность, № 52-52-11/016/2013-243, 01.03.2013 00:00:00
Обременения, ограничения прав	Не зарегистрировано
Правообладатели	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Общая площадь, кв.м.	909,00 +/- 10,55

Показатель	Описание или характеристика показателя
План-схема застройки объекта оценки по данным тех. документации	
Наличие коммуникаций	Данных нет
Наличие улучшений	Данных нет
Износ	Понятие «износ» не применимо к земельным участкам
Балансовая стоимость	Сведения о балансовой стоимости заказчиком не предоставлены. Отсутствие балансовой стоимости на итоговую стоимость объекта оценки не влияет
Источник информации	- Выписка из ЕГРН от 09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171704120

9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбираем один из способов использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО № 7).

При установлении наилучшего и наиболее эффективного способа использования оцениваемого объекта необходимо последовательно исследовать четыре приведенных ниже показателя:

1. Физическая возможность - отбор вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик.

2. Юридическая допустимость (разрешимость) - отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства.

3. Экономическая оправданность - отбор физически возможных и юридически допустимых способов использования объекта, являющихся финансово оправданными, то есть, приносящими чистый доход собственнику

4. Максимальная продуктивность - наилучшим и наиболее эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, Объект оценки возможно использовать только в качестве нежилого.

Далее необходимо определить:

- Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?
- Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?
- Является ли имущество физически пригодным для использования?
- Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итог
торговое	+	+	+	+	+
офисное	+	+	+	+	+
производственное	-	-	-	-	-
складское	-	-	-	-	-
На основании проведенного анализа НЭИ, учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения, физическое состояние объекта, Оценщик пришел к заключению, что в данный момент времени наиболее рационально использовать помещение по его назначению: в качестве помещения коммерческого назначения					

10. Анализ рынка объектов оценки и других факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

10.1 Картина деловой активности за июнь 2025 года

1. По предварительной оценке Росстата, во 2 квартале 2025 года рост ВВП составил +1,1% г/г после +1,4% в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

6. В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г). В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года). Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года). Платные услуги населению в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года). Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

8. Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

9. На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы. В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля. За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г. Продолжился рост

реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г2 в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г). Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

<https://www.economy.gov.ru>

10.2. Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области в январе-июле 2025 года

	Июль 2025 г.	Июль 2025 г. в % к июлю 2024 г.	Январь-июль 2025 г.	Январь-июль 2025 г. в % к январю-июлю 2024 г.	Справочно январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.
Индекс промышленного производства		95,1		100,7	105,6
Грузооборот транспорта ¹⁾ , тыс. т-км	507323,8	112,7	3594977,6	117,6	101,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	120965,5	103,0	797955,7	103,4	110,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	31470,3	107,4	212934,8	105,8	112,6
Индекс потребительских цен		104,2 ²⁾		109,5	104,5 ²⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисекторный рынок)		106,8 ²⁾		107,8	106,6 ²⁾
Численность зарегистрирован- ных безработных на конец периода, тыс. человек	0,2	5,1			
1) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. 2) Данные на конец периода за июль 2025 г. и июль 2024 г. в % к декабрю 2024 г. и декабрю 2023 г. соответственно.					

	Июнь 2025 г.	Июнь 2025 г. в % к июню 2024 г.	I полугодие 2025 г.	I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.	Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾				109,3	110,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	84105,3	116,6	77122,2	118,9	119,3
реальная		106,5		108,4	111,6
1) Предварительные данные.					

<https://52.rosstat.gov.ru>

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта

Оцениваемый объект – нежилые здания, расположенные на земельном участке, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А.

Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки – нежилые здания коммерческого назначения.

10.4 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 аренды нежилых помещений в г. Дзержинск

Основными критериями выбора сопоставимых объектов-аналогов для нежилых помещений являются:

- право собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время сделки;
- местоположение;
- физические характеристики (этажность, площадь и т.д.).

На дату оценки на рынке аренды нежилых помещений в г. Дзержинск присутствуют следующие предложения (источник: <https://www.avito.ru>):

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Контактные данные
1	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 49	35,0	30 000,0	857,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_35_m_2629517715?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPIjt988fOBT8AAAA
2	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Строителей, 9Вк3	100,0	80 000,0	800,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100_m_1222953729?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPIjt988fOBT8AAAA
3	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 51	27,4	25 000,0	912,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.4_m_2130105970?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPIjt988fOBT8AAAA
4	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Гайдара,	267,0	320 400,0	1 200,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya

	59Д				_ploschad_1880644289?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPIjt988fOBT8AAAA
5	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Прибрежная, ул. Попова, 34	70,0	45 000,0	642,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_4138230179

Диапазон цен составляет от 642,0 – 1 200,0 руб./кв.м. Средняя цена составляет **921,0 руб./кв.м.**

Рынок купли-продажи нежилых помещений в г. Дзержинск

Основными критериями выбора сопоставимых объектов-аналогов для нежилых помещений являются:

- право собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (состояние, этажность, площадь и т.д.).

На дату оценки на рынке купли-продажи нежилых помещений в г. Дзержинск присутствуют следующие предложения (источник: <https://www.avito.ru>):

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Контактные данные
1	Нижегородская обл., Дзержинск, б-р Правды, 2	623,0	26 000 000,0	41 734,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_623_m_1901097057?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJ0b1ZiaEVWNnJDOW1xdGhYIjt974sB-z8AAAA
2	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, с. Дуденево, ул. Речников, 20	448,0	2 400 000,0	5 357,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_448_m_3271573673?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJ0b1ZiaEVWNnJDOW1xdGhYIjt974sB-z8AAAA
3	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Маяковского, 7	113,0	5 650 000,0	50 000,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4576709687?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tIj9l610QT8AAAA
4	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 90	268,2	11 500 000,0	42 878,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_268.2_m_4719566878?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tIj9l610QT8AAAA
5	Нижегородская обл., Дзержинск,	80,8	6 000 000,0	74 257,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_4138230179

	ул. Клюквина, 3				nacheniya 80.8 m 4025182709?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0b1ZiaEVWNNjDOW1xdGhYIj974sB-z8AAAA
--	-----------------	--	--	--	---

Диапазон цен составляет от 5 357,0 – 74 257,0 руб./кв.м. Средняя цена **39 807,0 руб./кв.м.**

Рынок купли-продажи земельных участков в г. Дзержинск

Основными критериями выбора сопоставимых объектов-аналогов для земельных участков являются:

- право собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (ВРИ, площадь и т.д.).

На дату оценки на рынке купли-продажи земельных участков в г. Дзержинск присутствуют следующие предложения (источник: <https://www.avito.ru/>):

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Контактные данные
1	Нижегородская обл., Дзержинск, Восточное ш., 1Б	3 000,0	5 500 000,0	1 833,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_4527891752?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIxZVFxQ3M2TG9TSDVpb090Ijt93gkiNz8AAAA
2	Нижегородская обл., Дзержинск, М-7 Волга, 379-й километр	3 000,0	2 990 000,0	997,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_7812724805?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIxZVFxQ3M2TG9TSDVpb090Ijt93gkiNz8AAAA
3	Нижегородская обл., Дзержинск, Восточное ш.	9 740,0	13 500 000,0	1 386,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_974_sot_promnaznacheniya_7873425676?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIxZVFxQ3M2TG9TSDVpb090Ijt93gkiNz8AAAA
4	Нижегородская обл., Дзержинск, Речное ш., 21	3 000,0	16 000 000,0	5 333,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_7681352895?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMdkw0bHhudjhlR0d2Sz1Ij96pGM3T8AAAA
5	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш.	25 000,0	5 000 000,0	200,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_7234652075?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMdkw0bHhudjhlR0d2Sz1Ij96pGM3T8AAAA

Диапазон цен составляет от 200,0 – 5 333,0 руб./кв.м. Средняя цена **1 950,0 руб./кв.м.**

Рынок аренды земельных участков в г. Дзержинск

Основными критериями выбора сопоставимых объектов-аналогов для земельных участков являются:

- право собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (ВРИ, площадь и т.д.).

На дату оценки на рынке аренды земельных участков в г. Дзержинск присутствуют следующие предложения (источник: <https://www.avito.ru>):

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Контактные данные
1	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон	14 000,0	300 000,0	21,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_7398882974?context=H4sIAAAIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmdWZhTDIMMjBOW9GOHg0Ijt9-XVhSD8AAAA
2	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Лермонтова, 20	10 000,0	100 000,0	10,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2422490651?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmdWZhTDIMMjBOW9GOHg0Ijt9-XVhSD8AAAA
3	Нижегородская обл., Дзержинск, М-7 Волга, 377-й километр	1 200,0	10 000,0	8,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_485_7528744?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmdWZhTDIMMjBOW9GOHg0Ijt9-XVhSD8AAAA
4	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, д. Трестьяны, Лесной пер.	1 000,0	30 000,0	30,0	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_777_1721468?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OIlzMjJCUDdKamhIN1VLV1FSIjt9KooxPj8AAAA
5	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш., 95Д	5 000,0	20 000,0	4,0	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1003957678?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OilySXRYSzZBdE56b2RzSXVzlit9r1Po9T8AAAA

Диапазон цен составляет от 4,0 – 30,0 руб./кв.м. Средняя цена **15,0 руб./кв.м.**

10.5. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости. Обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, привлекательности объекта недвижимости, благоустроенности оцениваемого объекта и пр.

Ценообразующие факторы

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)
1. Передаваемые права	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения	до 15%
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	до 10%
3. Время продажи	3.1. Сроки экспозиции аналогов 3.2. Изменение цен во времени	до 15%
4. Условия продажи (торг)	4.1. Отличие цены предложения от цены сделки	от 2% до 20%
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 (инфраструктура района)	до 30%
6. Общая площадь	6.1. Размер доступной площади	до 25%
7. Характеристики здания, в котором расположен Объект оценки	7.1. Общее состояние здания	до 20%
8. Этаж расположения помещения	8.1. Расположение на 1-м этаже, в подвале/цоколе, либо 2-м и выше этажах	до 10%
9. Качество отделки	9.1. Наличие/отсутствие отделки 9.2. Типовая либо улучшенная отделка (евро)	до 20%

10.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На основании проведенного анализа недвижимости в сегменте объекта оценки на дату оценки диапазон цены предложения составил от 642,0 – 1 200,0 руб. кв.м./5 357,0 – 74 257,0 руб. кв.м (среднее – 921,0 руб. кв.м./39 807,0 руб. кв.м). Оценщик полагает, что стоимость 1 кв.м. будет ниже среднего с учетом корректировок.

На основании проведенного анализа недвижимости в сегменте объекта оценки на дату оценки диапазон цены предложения составил от 4,0 – 30,0 руб. кв.м./200,0 – 5 333,0 руб. кв.м (среднее – 15,0 руб. кв.м./1 950,0 руб. кв.м). Оценщик полагает, что стоимость 1 кв.м. будет ниже среднего с учетом корректировок.

11. Подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Процесс оценки начинается с описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального и определяется наилучшее и наиболее эффективное использование.

Следующий этап – определение стоимости объекта. На данном этапе учитываются все факторы, существенно влияющие как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода: затратный, сравнительный и доходный подход. Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход (ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласование результатов оценки

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Заключение о применимости оценочных подходов и методов для целей настоящей оценки.

В процессе работы Оценщик пришел к решению оценить Объект оценки, применив следующие подходы и методы:

№	Наименование	Доходы и методы, применяемые в данном отчете, для определения рыночной стоимости		
1	Нежилое отдельно стоящее здание (магазин), нежилое, площадь 213,5 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:837, по адресу: Российская	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)

	Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А			
2	Нежилое пристроенное здание (котельная), нежилое, площадь 7,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:836, по адресу: Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)
3	Отдельно стоящее здание (склад), нежилое, площадь 33,6 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:838, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина № 64, площадь 909,00 +/- 10,5 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000151:99, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	Сравнительный (метод сравнения продаж)	Доходный (не применялся)	Затратный (не применялся)

Выбор метода оценки

Выбор метода оценки осуществляется исходя из объема и достоверности исходной информации о рыночных ценах, необходимой для применения каждого из методов. В целях обоснованного выбора метода оценки оценщиками производится ранжирование исходной информации каждого метода по 5- балльной шкале, на основании полученных результатов ранжирования производится выбор метода. Ранговая оценка присваивается оценщиком на основании обзора рынка, предварительно анализируется возможность выполнения условий применения методов. Метод, набравший максимальный балл, применяется для расчета стоимости.

Методы оценки

№	Наименование	Условия применения	Выбор			Итого баллов
			Возможность выполнения условий	Объем информации	Достоверность и полнота информации	
Затратный подход						
1	Количественный метод	В данном методе используются данные инвентаризации всех видов работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К стоимости прямых затрат добавляются накладные расходы и прибыль подрядчика, а также иные затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Иными словами,	-	Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для		0

		составляется объектная смета стоимости восстановления улучшений в современных ценах		оценки недвижимости специального назначения и использования (например, трансформаторных подстанций, градиен, инженерных сетей, бассейнов и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)		
2	Метод учёта затрат по укрупнённым конструктивным элементам и видам работ	Этот метод представляет собой модификацию количественного метода, но он менее трудоёмок, так как основан на использовании не единичных, а укрупнённых сметных ном и расценок	-			0
3	Метод сравнительной единицы	При данном методе единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности оцениваемого здания (1 м2 общей площади жилых зданий, 1 м3 емкости складских помещений, 1 койко-место больниц, 1 машино-место гаражей и автостоянок и т.п.). Общая стоимость здания по этому методу определяется произведением стоимости нормативных или сравнительных затрат, приведённых к данной единице, и числа таких единиц в оцениваемом здании	-			0
4	Метод объектов-аналогов.	Данным методом определяется стоимость оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта-аналога, а корректировки по необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий	-			0
Сравнительный подход						
1	Метод сравнения продаж	Наличие информации о ценах на объекты недвижимости, являющимися аналогами объекта оценки	+	5	5	10
2	Метод валового рентного мультипликатора	<ul style="list-style-type: none">• наличие информации о ценах и арендных ставках по объектам недвижимости, аналогичным объекту оценки;• соответствие улучшений нежилого помещения	-	Отсутствует достаточное количество информации по аренде аналогичных объектов с указанием кадастровых номеров и полным описанием основных характеристик объектов сравнения		0
Доходный подход						
1	Метод капитализации доходов	Используется, если: <ul style="list-style-type: none">• потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;	-	0	0	0

		• потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами				
2	Метод дисконтированных денежных потоков	Позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости	-	<p>Данный метод используется при оценке объектов, имеющих нестабильные, заниженные или завышенные потоки доходов и расходов. Заказчиком не были предоставлены данные по своим доходам. Кроме того, доходный подход предполагает использование большого количества показателей, принимаемых экспертным путем, такие как ставка капитализации, процент недоиспользования и другие. Это может привести к искажению итогового результата. Кроме того, данный подход требует введения большого числа допущений, построения прогнозов. Оценщик отказывается от данного метода</p>		0

Таким образом, в рамках данного отчета, для расчета стоимости применяется метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы сравнительным подходом

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к аренде.

Алгоритм расчета:

1. Выбор основных элементов сравнения.
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого объекта.
3. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
4. Обоснование и расчет стоимости объекта как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв. м. зданий и помещений для сравнения объектов. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв. м. площади.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке предложений по аренде зданий и помещений, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены объектов-аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC_{\text{кв.м.}} = \sum_{i=1} \left((ЦП_{\text{м}}/о_{a_i}) \times \prod (1 + k_{1j}) (1 + \sum k_{2l}) \times b_i \right), \text{ где}$$

$PC_{\text{кв.}}$ – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

$ЦП_{\text{м}}/о$ – цена аренды 1 кв. м. i -го объекта-аналога, руб.; i – от 1 до n ; n – количество аналогов

k_{1j} –корректировки первой группы (последовательные), д. ед.; j – номер корректировки первой группы

k_{2l} –корректировки второй группы (независимые), д. ед.; l – номер корректировки второй группы

b_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$PC = PC_{\text{кв. М.}} \times S$, где

PC – рыночная стоимость объекта оценки

$PC_{\text{кв.}}$ – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

S – площадь объекта оценки, кв. м.

Для определения рыночной стоимости арендной платы 1 кв. м. объекта оценки цены предложения 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта. Для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки, выберем аналоги.

Источниками информации по выбору аналогов служили: <https://www.avito.ru>.

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Обоснование проведения корректировок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

Корректировка на вид права – необходима в том случае, если при сделке объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования – необходима в том случае, если существуют условия при аренде: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

Корректировка на дату – применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате аренды от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг – учитывая, что корректировке подверглись цены предложения на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом.

Корректировка на торг для активного рынка составляет **9,0%** (Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2021).

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Корректировка на местоположение – необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Корректировка на местоположение учитывает изменение цены объекта в зависимости от различий прилегающей территории объекта оценки и аналогов. Различиями являются: удаленность от областного центра, экономическая ситуация в населенном пункте, престижность района, удобство подъездных путей, характер застройки и т.д. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь – учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м² общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м² при уменьшении общей площади объекта. Корректировка принимается, Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. к.т.н. Л.А. Лейфера.

Объект оценки	Объект аналог					
	Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1,00	1,23	1,47	1,72	1,85
	от 125 до 300	0,81	1,00	1,19	1,40	1,50
	от 300 до 750	0,68	0,84	1,00	1,17	1,26
	от 750 до 1500	0,58	0,72	0,85	1,00	1,07
	от 1500	0,54	0,67	0,79	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.

Функциональное назначение объекта. Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют функциональное назначение - объекты коммерческого назначения. Существенных отличий не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта. Корректировка применяется, т.к. объект оценки – нежилое здание, все объекты-аналоги – нежилые помещения, Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. к.т.н. Л.А. Лейфера.

Таблица 115. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», усредненные по городам России.

Тип объекта		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,14
	встроенное	0,88	1,00

Ниже представлен расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки сравнительным подходом.

Объект №1

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.4_m_2130105970?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjb2NhbfBvYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPIjt988fOBT8AAAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_100_m_1222953729?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjb2NhbfBvYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPIjt988fOBT8AAAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_35_m_2629517715?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjb2NhbfBvYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPIjt988fOBT8AAAAA
Адрес		Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 51	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Строителей, 9Вк3	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 49
Общая площадь	кв. м.	213,50	27,4	100	35
Цена продажи/ предложения	руб.	-	25 000,00	80 000,00	30 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	912,41	800,00	857,14
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Тип объекта		Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Скорректированная стоимость			912,41	800,00	857,14
Состояние внутренней отделки		требуется кап.ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Последовательные корректировки					

Имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Дата продажи/предложения		17.12.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналога			912,41	800,00	857,14
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		Нет	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Величина корректировки	руб.	-	-82,12	-72,00	-77,14
Скорректированная стоимость	руб.	-	830,29	728,00	780,00
Местоположение		Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 51	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Строителей, 9Вк3	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 49
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		830,29	728,00	780,00
Площадь	кв. м.	213,50	27,40	100,00	35,00
Величина корректировки	%	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Величина корректировки	руб.	-	-173,36	-152,00	-162,86
Скорректированная стоимость	руб.		656,93	576,00	617,14
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		656,93	576,00	617,14
Состояние внутренней отделки		требуется кап.ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Величина корректировки	%	-	-0,60	-0,50	-0,60
Величина корректировки	руб.	-	-547,45	-400,00	-514,28
Скорректированная стоимость	руб.		109,48	176,00	102,86
Тип объекта		Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Величина корректировки	%	-	14,00%	14,00%	14,00%
Величина корректировки	руб.	-	127,74	112,00	120,00
Скорректированная стоимость	руб.		237,22	288,00	222,86
Сумма корректировок	%		-74,00%	-64,00%	-74,00%
Сумма корректировок	руб.		-675,19	-512,00	-634,28
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	93,00%	83,00%	93,00%
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		-	102,00%	92,00%	102,00%
Скорректированная стоимость аналога за 1 кв. м.	руб.		237,22	288,00	222,86
Коэффициент вариации	%	11,2			

		1,511	0,495	0,521	0,495
Вес аналога		1,001	0,328	0,345	0,328
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб., без НДС	250,00				
Рыночная стоимость арендной платы в месяц, руб., без НДС	53 375,00				
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб., с НДС	300,00				
Рыночная стоимость арендной платы в месяц, руб., с НДС	64 050,00				

Объект №2

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/dz/rzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.4_m_2130105970?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPJj988fOBTA8AAA	https://www.avito.ru/dz/rzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_100_m_1222953729?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPJj988fOBTA8AAA	https://www.avito.ru/dz/rzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_35_m_2629517715?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPJj988fOBTA8AAA
Адрес		Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 51	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Строителей, 9Вк3	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 49
Общая площадь	кв. м.	7,80	27,4	100	35
Цена продажи/ предложения	руб.	-	25 000,00	80 000,00	30 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	912,41	800,00	857,14
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Тип объекта		Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Скорректированная стоимость			912,41	800,00	857,14
Состояние внутренней отделки		требуется кап.ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Последовательные корректировки					
Имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Дата продажи/предложения		17.12.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналога			912,41	800,00	857,14
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		Нет	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Величина корректировки	руб.	-	-82,12	-72,00	-77,14

Скорректированная стоимость	руб.	-	830,29	728,00	780,00
Местоположение		Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 51	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Строителей, 9Вк3	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 49
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		830,29	728,00	780,00
Площадь	кв. м.	7,80	27,40	100,00	35,00
Величина корректировки	%	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Величина корректировки	руб.	-	-173,36	-152,00	-162,86
Скорректированная стоимость	руб.		656,93	576,00	617,14
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		656,93	576,00	617,14
Состояние внутренней отделки		требуется кап.ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Величина корректировки	%	-	-0,75	-0,73	-0,75
Величина корректировки	руб.	-	-684,31	-584,00	-642,86
Скорректированная стоимость	руб.		-27,38	-8,00	-25,72
Тип объекта		Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Величина корректировки	%	-	14,00%	14,00%	14,00%
Величина корректировки	руб.	-	127,74	112,00	120,00
Скорректированная стоимость	руб.		100,36	104,00	94,28
Сумма корректировок	%		-89,00%	-87,00%	-89,00%
Сумма корректировок	руб.		-812,05	-696,00	-762,86
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	108,00%	106,00%	108,00%
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		-	117,00%	115,00%	117,00%
Скорректированная стоимость аналога за 1 кв. м.	руб.		100,36	104,00	94,28
Коэффициент вариации	%	4,0			
		1,387	0,461	0,465	0,461
Вес аналога		0,999	0,332	0,335	0,332
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб., без НДС	100,00				
Рыночная стоимость арендной платы в месяц, руб., без НДС	780,00				
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб., с НДС	120,00				
Рыночная стоимость арендной платы в месяц, руб., без НДС	936,00				

Объект №3

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение

Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/dze/rzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27.4_m_2130105970?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjEEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPJjt988fOB T8AAAA	https://www.avito.ru/dze/rzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_100_m_1222953729?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjEEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPJjt988fOB T8AAAA	https://www.avito.ru/dze/rzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_35_m_2629517715?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjEEdXVrZ0FPbzQzdUdEaXVPJjt988fOB T8AAAA
Адрес		Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 51	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Строителей, 9Вк3	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 49
Общая площадь	кв. м.	33,60	27,4	100	35
Цена продажи/ предложения	руб.	-	25 000,00	80 000,00	30 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	912,41	800,00	857,14
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Тип объекта		Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Скорректированная стоимость			912,41	800,00	857,14
Состояние внутренней отделки		требуется кап.ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Последовательные корректировки					
Имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Дата продажи/предложения		17.12.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналога			912,41	800,00	857,14
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		Нет	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Величина корректировки	руб.	-	-82,12	-72,00	-77,14
Скорректированная стоимость	руб.	-	830,29	728,00	780,00
Местоположение		Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 51	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Строителей, 9Вк3	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 49
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		830,29	728,00	780,00
Площадь	кв. м.	33,60	27,40	100,00	35,00
Величина корректировки	%	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Величина корректировки	руб.	-	-173,36	-152,00	-162,86
Скорректированная стоимость	руб.		656,93	576,00	617,14

Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		656,93	576,00	617,14
Состояние внутренней отделки		требуется кап.ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Величина корректировки	%	-	-0,75	-0,73	-0,75
Величина корректировки	руб.	-	-684,31	-584,00	-642,86
Скорректированная стоимость	руб.		-27,38	-8,00	-25,72
Тип объекта		Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Величина корректировки	%	-	14,00%	14,00%	14,00%
Величина корректировки	руб.	-	127,74	112,00	120,00
Скорректированная стоимость	руб.		100,36	104,00	94,28
Сумма корректировок	%		-89,00%	-87,00%	-89,00%
Сумма корректировок	руб.		-812,05	-696,00	-762,86
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	108,00%	106,00%	108,00%
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		-	117,00%	115,00%	117,00%
Скорректированная стоимость аналога за 1 кв. м.	руб.		100,36	104,00	94,28
Коэффициент вариации	%	4,0			
		1,387	0,461	0,465	0,461
Вес аналога		0,999	0,332	0,335	0,332
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб., без НДС	100,00				
Рыночная стоимость арендной платы в месяц, руб., без НДС	3 360,00				
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб., с НДС	120,00				
Рыночная стоимость арендной платы в месяц, руб., без НДС	4 032,00				

Проверка нормальности выборки: Исходя из принципа методических рекомендаций, где указано: «В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок». В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

, где

V - коэффициент вариации,
 σ - среднеквадратическое отклонение,
a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где K – коэффициент вариации, %

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов не превышает **33,0%**. **Условие выполнено. Выборка однородна. Расчет весовых коэффициентов**

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей примененных к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому были применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок (C_{mn} – в %), где n – номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой к-т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок (C_{mn}) добавляется 1.

2. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(C_{mn}+1)$).

3. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта n = $(1/(C_{mn} + 1)) / \sum (1/C_m)$.

Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора объекта оценки: Нежилое отдельно стоящее здание (магазин), нежилое, площадь 213,5 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:837, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А, рассчитанная методологией сравнительного подхода на дату оценки составила: 53 375,00 рублей в месяц, без учета НДС.

Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора объекта оценки: Нежилое пристроенное здание (котельная), нежилое, площадь 7,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:836, по адресу: Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а, рассчитанная методологией сравнительного подхода на дату оценки составила: 780,00 рублей в месяц, без учета НДС.

Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора объекта оценки: Отдельно стоящее здание (склад), нежилое, площадь 33,6 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:838, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова,

д 1а, рассчитанная методологией сравнительного подхода на дату оценки составила: **3 360,00 рублей в месяц, без учета НДС.**

12.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Алгоритм расчета:

1. Выбор основных элементов сравнения.
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого объекта.
3. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
4. Обоснование и расчет стоимости объекта как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв. м. зданий и помещений для сравнения объектов. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв. м. площади.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке предложений по аренде зданий и помещений, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены объектов-аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$P_{\text{Кв.м.}} = \sum_{i=1} \left((\text{ЦПм}/\text{oa}_i) \times \prod (1 + k_{1j}) (1 + \sum k_{2l}) \times b_i \right), \text{ где}$$

$P_{\text{Кв.м.}}$ – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

$\text{ЦПм}/\text{o}$ – цена аренды 1 кв. м. i -го объекта-аналога, руб.; i – от 1 до n ; n – количество аналогов

k_{1j} –корректировки первой группы (последовательные), д. ед.; j – номер корректировки первой группы

k_{2l} –корректировки второй группы (независимые), д. ед.; l – номер корректировки второй группы

b_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$PS = P_{\text{Кв. М.}} \times S$, где

PS – рыночная стоимость объекта оценки

$P_{\text{Кв.м.}}$ – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

S – площадь объекта оценки, кв. м.

Для определения рыночной стоимости арендной платы 1 кв. м. объекта оценки цены предложения 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта. Для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки, выберем аналоги.

Источниками информации по выбору аналогов служили: <https://www.avito.ru>.

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Обоснование проведения корректировок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

Корректировка на вид права – необходима в том случае, если при сделке объектов вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования – необходима в том случае, если существуют условия при аренде: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

Корректировка на дату – применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате аренды от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг – учитывая, что корректировке подверглись цены предложения на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом.

Корректировка на торг для активного рынка составляет **10,0%** (Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», - Н. Новгород, 2021).

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%

Корректировка на местоположение – необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Корректировка на местоположение учитывает изменение цены объекта в зависимости от различий прилегающей территории объекта оценки и аналогов. Различиями являются: удаленность от областного центра, экономическая ситуация в населенном пункте, престижность района, удобство подъездных путей, характер застройки и т.д. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь – учитывает возможные скидки при аренде одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м² общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м² при уменьшении общей площади объекта).

Величина корректировки принимается на основании таблицы, приведенной в издании Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. к.т.н. Л.А. Лейфера, стр. 341:

Объект оценки	Объект аналог					
	Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1,00	1,23	1,47	1,72	1,85
	от 125 до 300	0,81	1,00	1,19	1,40	1,50
	от 300 до 750	0,68	0,84	1,00	1,17	1,26
	от 750 до 1500	0,58	0,72	0,85	1,00	1,07
	от 1500	0,54	0,67	0,79	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.

Функциональное назначение объекта. Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют функциональное назначение - объекты коммерческого назначения. Существенных отличий не выявлено, корректировка не требуется.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Объект №1

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_268.2_m_4719566878?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tIj9l610QT8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4576709687?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tIj9l610QT8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_623_m_1901097057?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tIj9l610QT8AAAA
Адрес		Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 90	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Маяковского, 7	Нижегородская обл., Дзержинск, б-р Правды, 2
Общая площадь	кв. м.	213,50	268,2	113	623
Цена продажи/ предложения	руб.	-	11 500 000,00	5 650 000,00	26 000 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	42 878,45	50 000,00	41 733,55
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Тип объекта		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Скорректированная стоимость			42 878,45	50 000,00	41 733,55
Состояние внутренней отделки		удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Последовательные корректировки					
Имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Дата продажи/предложения		17.12.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00

Скорректированная стоимость аналога			42 878,45	50 000,00	41 733,55
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		Нет	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Величина корректировки	руб.	-	-4 287,85	-5 000,00	-4 173,36
Скорректированная стоимость	руб.	-	38 590,60	45 000,00	37 560,19
Местоположение		Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 90	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Маяковского, 7	Нижегородская обл., Дзержинск, б-р Правды, 2
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		38 590,60	45 000,00	37 560,19
Площадь	кв. м.	213,50	268,20	113,00	623,00
Величина корректировки	%	-	-16,00%	-32,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-6 860,55	-16 000,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	29 000,00	37 560,19
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Свободное	Свободное	Свободное
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	29 000,00	37 560,19
Состояние внутренней отделки		удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Величина корректировки	%	-	0,00	-0,10	-0,20
Величина корректировки	руб.	-	0,00	-5 000,00	-8 346,71
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Сумма корректировок	%		-26,00%	-52,00%	-30,00%
Сумма корректировок	руб.		-11 148,40	-26 000,00	-12 520,07
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	16,00%	42,00%	20,00%
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		-	26,00%	52,00%	30,00%
Скорректированная стоимость аналога за 1 кв. м.	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Коэффициент вариации	%	11,4			
		2,221	0,794	0,658	0,769
Вес аналога		0,999	0,357	0,296	0,346
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	28 500,0				
Рыночная стоимость, руб., без НДС	6 084 750,00				

Объект №2

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение

Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_268.2_m_4719566878?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OjJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tIjti9l610QT8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4576709687?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OjJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tIjti9l610QT8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/office_623_m_1901097057?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OjJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tIjti9l610QT8AAAA
Адрес		Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 90	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Маяковского, 7	Нижегородская обл., Дзержинск, б-р Правды, 2
Общая площадь	кв. м.	7,80	268,2	113	623
Цена продажи/ предложения	руб.	-	11 500 000,00	5 650 000,00	26 000 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	42 878,45	50 000,00	41 733,55
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Тип объекта		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Скорректированная стоимость			42 878,45	50 000,00	41 733,55
Состояние внутренней отделки		удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Последовательные корректировки					
Имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Дата продажи/предложения		17.12.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналога			42 878,45	50 000,00	41 733,55
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		Нет	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Величина корректировки	руб.	-	-4 287,85	-5 000,00	-4 173,36
Скорректированная стоимость	руб.	-	38 590,60	45 000,00	37 560,19
Местоположение		Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 90	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Маяковского, 7	Нижегородская обл., Дзержинск, б-р Правды, 2
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		38 590,60	45 000,00	37 560,19
Площадь	кв. м.	7,80	268,20	113,00	623,00
Величина корректировки	%	-	-16,00%	-32,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-6 860,55	-16 000,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	29 000,00	37 560,19
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Свободное	Свободное	Свободное
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	29 000,00	37 560,19
Состояние внутренней отделки		удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.

Величина корректировки	%	-	0,00	-0,10	-0,20
Величина корректировки	руб.	-	0,00	-5 000,00	-8 346,71
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Сумма корректировок	%		-26,00%	-52,00%	-30,00%
Сумма корректировок	руб.		-11 148,40	-26 000,00	-12 520,07
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	16,00%	42,00%	20,00%
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		-	26,00%	52,00%	30,00%
Скорректированная стоимость аналога за 1 кв. м.	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Коэффициент вариации	%	11,4			
		2,221	0,794	0,658	0,769
Вес аналога		0,999	0,357	0,296	0,346
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	28 500,0				
Рыночная стоимость, руб., без НДС	222 300,00				

Объект №3

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_268.2_m_4719566878?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7c2oxOiJ4JjtzOjE2OiJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tJj9l61OQT8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4576709687?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7c2oxOiJ4JjtzOjE2OiJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tJj9l61OQT8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/office_623_m_1901097057?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7c2oxOiJ4JjtzOjE2OiJSTNaZVZ4dE91WHZlVW9tJj9l61OQT8AAAA
Адрес		Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 90	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Маяковского, 7	Нижегородская обл., Дзержинск, б-р Правды, 2
Общая площадь	кв. м.	33,60	268,2	113	623
Цена продажи/ предложения	руб.	-	11 500 000,00	5 650 000,00	26 000 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	42 878,45	50 000,00	41 733,55
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Тип объекта		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Скорректированная стоимость			42 878,45	50 000,00	41 733,55
Состояние внутренней отделки		удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Последовательные корректировки					
Имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00

Дата продажи/предложения		17.12.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналога			42 878,45	50 000,00	41 733,55
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		Нет	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Величина корректировки	руб.	-	-4 287,85	-5 000,00	-4 173,36
Скорректированная стоимость	руб.	-	38 590,60	45 000,00	37 560,19
Местоположение		Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	Нижегородская обл., Дзержинск, пр-т Ленина, 90	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Маяковского, 7	Нижегородская обл., Дзержинск, б-р Правды, 2
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		38 590,60	45 000,00	37 560,19
Площадь	кв. м.	33,60	268,20	113,00	623,00
Величина корректировки	%	-	-16,00%	-32,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-6 860,55	-16 000,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	29 000,00	37 560,19
Функциональное назначение объекта		Коммерческое	Свободное	Свободное	Свободное
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	29 000,00	37 560,19
Состояние внутренней отделки		удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Величина корректировки	%	-	0,00	-0,10	-0,20
Величина корректировки	руб.	-	0,00	-5 000,00	-8 346,71
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Скорректированная стоимость	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Сумма корректировок	%		-26,00%	-52,00%	-30,00%
Сумма корректировок	руб.		-11 148,40	-26 000,00	-12 520,07
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	16,00%	42,00%	20,00%
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)		-	26,00%	52,00%	30,00%
Скорректированная стоимость аналога за 1 кв. м.	руб.		31 730,05	24 000,00	29 213,48
Коэффициент вариации	%	11,4			
		2,221	0,794	0,658	0,769
Вес аналога		0,999	0,357	0,296	0,346
Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		28 500,0			
Рыночная стоимость, руб., без НДС		957 600,00			

Проверка нормальности выборки: Исходя из принципа методических рекомендаций, где указано: «В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок». В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру

отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

, где

V - коэффициент вариации,
 σ - среднеквадратическое отклонение,
 a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где K – коэффициент вариации, %

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет: **11,4%**. **Условие выполнено. Выборка однородна.**

Расчет весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей примененных к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому были применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок (C_{mn} – в %), где n – номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой k -т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок (C_{mn}) добавляется 1.

2. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(C_{mn}+1)$).

3. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта $n = (1/(C_{mn} + 1)) / \sum (1/C_m)$.

Рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое отдельно стоящее здание (магазин), нежилое, площадь 213,5 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:837, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А, рассчитанная методологией сравнительного подхода на дату оценки составила: 6 084 750,00 рублей, без учета НДС.

Рыночная стоимость объекта оценки: Нежилое пристроенное здание (котельная), нежилое, площадь 7,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:836, по адресу: Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а, рассчитанная методологией сравнительного подхода на дату оценки составила: 222 300,00 рублей, без учета НДС.

Рыночная стоимость объекта оценки: Отдельно стоящее здание (склад), нежилое, площадь 33,6 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:838, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а, рассчитанная методологией сравнительного подхода на дату оценки составила: 957 600,00 рублей, без учета НДС.

12.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений.

Алгоритм расчета:

1. Выбор основных элементов сравнения.
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого объекта.
3. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
4. Обоснование и расчет стоимости объекта как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв. м. земельных участков для сравнения объектов. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв. м. площади.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке продаж и предложений по продаже земельных участков, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены продажи объектов-аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC_{\text{кв.м.}} = \sum_{i=1} \left(\left(\frac{ЦПМ}{оа_i} \right) \times \prod (1 + k_{1j}) \left(1 + \sum k_{2l} \right) \times b_i \right), \text{ где}$$

РС_{кв.} – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

ЦПМ/о – цена 1 кв. м. i-го объекта-аналога, руб.; i – от 1 до n; n – количество аналогов

k_{1j} –корректировки первой группы (последовательные), д. ед.; j – номер корректировки первой группы

k_{2l} –корректировки второй группы (независимые), д. ед.; l – номер корректировки второй группы

b_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC = PC_{\text{кв. М.}} \times S, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость объекта оценки

РС_{кв.} – рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки

S – площадь объекта оценки, кв. м.

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки цены продажи/предложения 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок,

учитывающих их отличия от оцениваемого объекта. Для определения рыночной стоимости объекта оценки, выберем аналоги.

Источниками информации по выбору аналогов служили: <https://torgi.gov.ru>.

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- ☐ имущественные права;
- ☐ условия финансирования;
- ☐ условия продажи;
- ☐ динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) – относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Обоснование проведения корректировок

Первая группа

1. Передаваемые имущественные права. Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Для объектов капитального строительства в ходе анализа рынка не выявлено случаев реализации прав, отличных от права собственности. Поэтому фактор передаваемых имущественных прав не является ценообразующим, за исключением случаев наличия зарегистрированных ограничений (обременений) прав собственности (может быть ипотека, арест, аренда и т.п.). Влияние ограничений прав на рыночную стоимость в условиях закрытого российского рынка выявить достаточно сложно, как правило, возможности снижения стоимости из-за наличия обременений оговариваются между продавцом и покупателем индивидуально. Для объекта оценки рассчитывается право собственности, все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки. Сделки купли-продажи объектов недвижимости и прав аренды на них в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: расчет покупателя с продавцом за счет собственных денежных средств; получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости; финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В условиях снижения покупательской способности влияние вышеперечисленных факторов на рыночную стоимость объектов недвижимости отсутствует, – при наличии покупателя продавец, как правило, соглашается со всеми условиями финансирования сделки, готов ожидать согласование и одобрение кредита в банке или у прочих кредиторов. Все объекты-аналоги предлагаются в рыночных условиях. Корректировка не требуется.

3. Условия продажи. Сведения о необычных для рынка условиях продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, связанной с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, в свободном доступе отсутствуют. Анализ рынка недвижимости проводился по объектам, представленным в свободном доступе, реализуемым в порядке публичного предложения. Все объекты-аналоги предлагаются в рыночных условиях. Корректировка не требуется.

4. Условия рынка (дата предложения/продажи). Корректировка учитывает отличие стоимости недвижимости в зависимости от даты продажи/предложения. Объекты-аналоги были выставлены на продажу в ноябре-декабре 2025 года и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Вторая группа

5. Торг. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Корректировка вводится, Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А.Лейфера, Земельные участки, 2024 г.

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

6. Местоположение – значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта, корректировка не вводится.

7. Площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв. м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв. м. при уменьшении общей площади). Корректировка не применяется.

8. Категория земель. Категория земель – в РФ – часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. По функциональному назначению земли объекта оценки и объекты-аналоги не различаются. Корректировка не требуется.

9. Вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования земельного участка является главным фактором, влияющим на определение рыночной стоимости земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка значительно влияет не только на возможные варианты его использования, но и на затраты его правообладателей, связанные как с непосредственной эксплуатацией участка и расположенных на нем зданий, строений и сооружений, так и с осуществлением деятельности по строительству, реконструкции либо перепрофилированию текущей хозяйственной деятельности. Корректировка не вводится, так как объект-оценки и объекты-аналоги не различаются, Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А.Лейфера, Земельные участки, 2024 г.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки сравнительным подходом.

Общие данные	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
наименование	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

адрес	Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Лермонтова, 20	Нижегородская обл., Дзержинск, М-7 Волга, 377-й километр
общая площадь земельного участка, м2	909,00	14 000,00	10 000,00	1 200,00
цена предложения, тыс. руб		300 000,00	100 000,00	10 000,00
цена предложения, тыс. руб./сот.		21,43	10,00	8,33
дата публичной оферты		ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_7398882974?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmdWZhTDIMMjBOW9GOHg0Ijt9-XVhSD8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2422490651?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmdWZhTDIMMjBOW9GOHg0Ijt9-XVhSD8AAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_4857528744?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmdWZhTDIMMjBOW9GOHg0Ijt9-XVhSD8AAAA
Корректировки				
Условия продажи	единовременно	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	в денежной форме	1,00	1,00	1,00
Условия рынка				
Дата предложения		ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		21,43	10,00	8,33
Абсолютное отклонение, тыс.руб/мес.		0,00	0,00	0,00
Корректировка, % к цене предложения	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		17,16	8,01	6,68
Абсолютное отклонение, тыс.руб		4,26	1,99	1,66
Местоположение				
Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Лермонтова, 20	Нижегородская обл., Дзержинск, М-7 Волга, 377-й километр
Численность населения, тыс.чел.	-	-	-	-
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		17,16	8,01	6,68
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Удаленность от центра	3	3	3	3
Оценка по инфраструктуре	2	3	3	3
Оценка по транспортной доступности	2	3	3	3
Всего баллов:	7	9	9	9
Разница (баллы)		-2	-2	-2
Вес балла (%):		0,2	0,2	0,2
Разница (%)		-0,48	-0,32	-0,30
Корректировка, %		0,52	0,68	0,70
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,93	5,45	4,67
Абсолютное отклонение, тыс.руб		8,24	2,56	2,00
Физические характеристики				
Величина общей площади земельного участка, сот.	909,00	14 000,00	10 000,00	1 200,00
Степень влияния фактора	0,00	0,000	0,000	0,000
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,93	5,45	4,67
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Характер пользования				
Категория земельного участка	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных

	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,93	5,45	4,67
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Предполагаемое (разрешенное) использование земельного участка	для эксплуатации магазина № 64	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		8,93	5,45	4,67
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Скорректир. рыночная стоимость 1 сот. земельного участка, тыс.руб.		8,93	5,45	4,67
Суммы абсолютных отклонений по корректировкам		12,50	4,55	3,66
Общее число внесенных корректировок		2,00	2,00	2,00
Ранг (оценка доверия)		12,00	10,00	10,00
Весовой коэффициент аналогов		0,38	0,31	0,31
Удельный вес в формировании итоговой величины рыночной стоимости		3,35	1,70	1,46
Рыночная стоимость земельного участка, тыс. руб/сот.	6,50			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	5 908,50			

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Общие данные	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
наименование	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
адрес	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	Нижегородская обл., Дзержинск, Восточное ш., 1Б	Нижегородская обл., Дзержинск, М- 7 Волга, 379-й километр	Нижегородская обл., Дзержинск, Восточное ш.
общая площадь земельного участка, м2	909,00	3 000,00	3 000,00	9 740,00
цена предложения, тыс. руб		5 500 000,00	2 990 000,00	13 500 000,00
цена предложения, тыс. руб./сот.		1833,33	996,67	1386,04
дата публичной оферты		ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_4527891752?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFBYyW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIxZVFXQ3M2TG9TSDVpb090Ijt93gkiNz8AAAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_7812724805?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFBYyW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIxZVFXQ3M2TG9TSDVpb090Ijt93gkiNz8AAAAA	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_974_sot_promnaznacheniya_7873425676?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFBYyW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIxZVFXQ3M2TG9TSDVpb090Ijt93gkiNz8AAAAA
Корректировки				
Условия продажи	единовременно	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	в денежной форме	1,00	1,00	1,00
Условия рынка				
Дата предложения		ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		1833,33	996,67	1386,04
Абсолютное отклонение, тыс.руб/мес.		0,00	0,00	0,00
Корректировка, % к цене предложения	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		1468,50	798,33	1110,22
Абсолютное отклонение, тыс.руб		364,83	198,34	275,82

Местоположение				
Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	Нижегородская обл., Дзержинск, Восточное ш., 1Б	Нижегородская обл., Дзержинск, М-7 Волга, 379-й километр	Нижегородская обл., Дзержинск, Восточное ш.
Численность населения, тыс.чел.	-	-	-	-
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		1468,50	798,33	1110,22
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Удаленность от центра	3	3	3	3
Оценка по инфраструктуре	3	3	3	3
Оценка по транспортной доступности	3	3	3	3
Всего баллов:	9	9	9	9
Разница (баллы)		0	0	0
Вес балла (%):		0,2	0,2	0,2
Разница (%)		0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		1468,50	798,33	1110,22
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Физические характеристики				
Величина общей площади земельного участка, сот.	909,00	3 000,00	3 000,00	9 740,00
Степень влияния фактора	0,00	0,000	0,000	0,000
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		1468,50	798,33	1110,22
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Характер пользования				
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		1468,50	798,33	1110,22
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Предполагаемое (разрешенное) использование земельного участка	для эксплуатации магазина № 64	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс.руб/сот		1468,50	798,33	1110,22
Абсолютное отклонение, тыс.руб		0,00	0,00	0,00
Скорректир. рыночная стоимость 1 сот. земельного участка, тыс.руб.		1468,50	798,33	1110,22
Суммы абсолютных отклонений по корректировкам		364,83	198,34	275,82
Общее число внесенных корректировок		1,00	1,00	1,00
Ранг (оценка доверия)		12,00	11,00	11,00
Весовой коэффициент аналогов		0,35	0,32	0,32
Удельный вес в формировании итоговой величины рыночной стоимости		518,29	258,28	359,19
Рыночная стоимость земельного участка, тыс. руб/сот.	1 136,0			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 032 400			

Рыночная стоимость и рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина № 64, площадь 909,00 +/- 10,5 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000151:99, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а, рассчитанная методологией сравнительного подхода на дату оценки составила: 1 032 624,00/5 908,50 рублей.

13. Согласование результатов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход – сравнительный.

В связи с тем, что для оценки стоимости арендной платы объекта оценки применялся один подход, согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости арендной платы объекта оценки

№	Объект оценки	Результаты подходов			Результаты согласования
		Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки
1	Нежилое отдельно стоящее здание (магазин), нежилое, площадь 213,5 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:837, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А	Не применялся	6 084 750,00/53 375,00	Не применялся	6 084 750,00/53 375,00
2	Нежилое пристроенное здание (котельная), нежилое, площадь 7,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:836, по адресу: Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	Не применялся	222 300,00/780,00	Не применялся	222 300,00/780,00
3	Отдельно стоящее здание (склад), нежилое, площадь 33,6 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:838, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а	Не применялся	957 600,00/3 360,00	Не применялся	957 600,00/3 360,00
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина № 64, площадь 909,00 +/- 10,5 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000151:99, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	Не применялся	1 032 624,00/5 908,50	Не применялся	1 032 624,00/5 908,50

14. Выводы

В ходе выполнения задания на оценку была рассчитана рыночная стоимость объектов недвижимого имущества – трёх зданий совместно с земельным участком, являющихся муниципальной собственностью городского округа город Дзержинск, в том числе - за 1 кв.м площади, и начальной (минимальной) цены договора в размере ежемесячного платежа за право пользования указанным имуществом, в том числе - за 1 кв.м площади, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А.

Оценка произведена по состоянию на дату: **17 декабря 2025 г.**

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС	Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб., без НДС	Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора, руб., без НДС, без платы за пользование земельным участком	Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора, руб., с НДС, без платы за пользование земельным участком	Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора за 1 кв.м, руб., без НДС, без платы за пользование земельным участком	Рыночная стоимость начальной (минимальной) цены договора за 1 кв.м, руб., с НДС, без платы за пользование земельным участком
1	Нежилое отдельно стоящее здание (магазин), нежилое, площадь 213,5 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:837, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, поселок Петряевка, улица Матросова, дом 1А	6 084 750,00	28 500,00	53 375,00	64 050,00	250,00	300,00
2	Нежилое пристроенное здание (котельная), нежилое, площадь 7,8 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:836, по адресу: Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	222 300,00	28 500,00	780,00	936,00	100,00	120,00
3	Отдельно стоящее здание (склад), нежилое, площадь 33,6 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 52:21:0000151:838, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а	957 600,00	28 500,00	3 360,00	4 032,0	100,00	120,00
4	Земельный участок,	1 032 624,00	1 136,00 (НДС)	5 908,50 (НДС)	5 908,50 (НДС)	6,50 (НДС не	6,50 (НДС не

категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина № 64, площадь 909,00 +/- 10,5 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000151:99, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а	(НДС не облагается)	не облагается)	не облагается)	не облагается)	облагается)	облагается)
Итого:	8 297 274,00 <i>(восемь миллионов двести девяносто семь тысяч семьдесят четыре) рубля 00 копеек</i>	86 636,00 <i>(восемьдесят шесть тысяч шестьсот тридцать шесть) рублей 00 копеек</i>	63 423,50 <i>(шестьдесят три тысячи четыреста двадцать три) рубля 50 копеек</i>	74 926,50 <i>(семьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать шесть) рублей 50 копеек</i>	456,50 <i>(четыреста пятьдесят шесть) рублей 50 копеек</i>	546,50 <i>(пятьсот сорок шесть) рублей 50 копеек</i>

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (135-ФЗ, статья 12).

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Заявление о соответствии:

Подписавшие данный Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.

2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

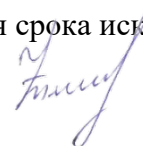
5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации в области оценки имущества.

6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ.

7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

8. Копия отчета хранится в архиве Оценщиков до истечения срока исковой давности.

Оценщик, действующий член
Ассоциации РОО «Русское общество оценщиков»



Н.Д. Тимофеева

15. Приложение

15.1 Фотоматериалы







15.2 Копии используемых материалов и распечаток

Аналоги рыночная стоимость

Аналог №1

www.avito.ru Торговая площадь, 268.2 м² в Дзержинске | Продажа коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито



11 500 000 Р ▾
42 878 Р за м²
История цены

[Позвонить через Авито](#)
[Написать сообщение](#)
Оплата

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продать?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)
[Добрый день, в аренду включ...](#)

О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 268.2 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 10 кВт
Тип сделки: продажа



Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт 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, пр-т Ленина, 90 [Скрыть карту](#)

[Елена Николаевна](#)
Компания
На Авито с марта 2012
Завершено 82 объявления
[Документы проверены](#)
4 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Елена

Аналог № 2

www.avito.ru Свободного назначения в Дзержинске | Продажа коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито



5 650 000 Р ▾
50 000 Р за м²
История цены

[Позвонить через Авито](#)
[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продать?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)
[Добрый день, в аренду включ...](#)

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 113 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.6 м
Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт 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, ул. Маяковского, 7 [Скрыть карту](#)

[Светлана Анатольевна](#)
Компания
На Авито с февраля 2019
Надёжный партнёр [Ресурсы проверены](#)
[Документы проверены](#)
25 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Аналог № 3

[www.avito.ru](#)

Офис, 623 м² в Дзержинске | Продажа коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

26 000 000 Р

41734 Р за м²

История цены

8 958 726-03-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Товар уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день, в аренду включ...

ИИ ТриниФ

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

О помещении

Общая площадь: 623 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт 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, 6-й Правды, 2

Скрыть карту

Аналоги арендная плата

Аналог № 1

[www.avito.ru](#)

Свободного назначения, 27,4 м² в Дзержинске | Аренда коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

25 000 Р в месяц

История цены

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

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Товар уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день, в аренду включ...

Компания

На Авито с декабря 2015

Завершено 237 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 27,4 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3,5 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 6 мес.

Платежи включены: коммунальные

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт 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, пр-т Ленина, 51

Скрыть карту

[www.avito.ru](#)

Торговая площадь, 100 м² в Дзержинске | Аренда коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

**800 Р
в месяц за м²** ✓
История цен
800 Р в месяц за м², залог 80 000 Р,
без комиссии

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её дайте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день, в аренду выложу...

Егоричев Алексей
Арендодатель
На Авито с апреля 2015
[Знакомство · 4,9 кг ОО](#)

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 100 м²	Арендные канкулы: есть
Этаж: 1	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Строителей, 9Bk3

[Скрыть карту](#)

Аналоги рыночная стоимость

Аналог №1

☆ 4.3

www.avito.ru



Участок 30 сот. (промназначения) на продажу в Дзержинске | Продажа земельных участков в Дзе...

...

🔍 67%

🔗 Спросить Алису AI

🏷 Кешбэк и промокоды



5 500 000 ₽
183 333 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 30 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение
Нижегородская обл., Дзержинск, Восточное ш., 16 [Скрыть карту](#)

ВОЛКОН
Агентство
На Авито с 2016 года
[Реквизиты проверены](#)

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

Аналог №2

☆ 4.3

www.avito.ru



Участок 30 сот. (промназначения) на продажу в Дзержинске | Продажа земельных участков в Дзе...

...

🔍 67%

🔗 Спросить Алису AI

🏷 Кешбэк и промокоды



2 990 000 ₽
99 667 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 30 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение
Нижегородская обл., Дзержинск, М-7 Волга, 379-й километр [Скрыть карту](#)

Данил Мочаев
Агентство
На Авито с 2014 года
Завершено 99 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Данил

Аналог №3

☆ 4.3

www.avito.ru


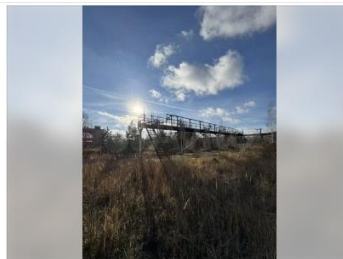
Участок 97.4 сот. (промназначения) на продажу в Дзержинске | Продажа земельных участков в Дз...

...

🔍 67%

🔗 Спросить Алису AI

🏷 Кешбэк и промокоды



13 500 000 ₽
138 604 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 97.4 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение
Нижегородская обл., Дзержинск, Восточное ш. [Скрыть карту](#)

Пользователь
Частное лицо
[Сколько: -4,97 тонн СО2](#)

Подписаться на продавца

Аналоги арендная плата

Аналог № 1

☆ 4.3

www.avito.ru


Участок 1,4 га (промназначения) в аренду в Дзержинске | Аренда земельных участков в Дзержинске...

...

🔍 67 %

🗨 Спросить Алису AI

👉 Кешбэк и промокоды



300 000 Р в месяц

Залог 300 000 Р, без комиссии

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

ООО "Макс СпецТех"
5.0 ★★★★★ 4 отзыва
Агентство
На Авито с 2011 года
Реквизиты проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Василий

Об участке

Площадь: 140 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Нижегородская обл., Дзержинск, территория Восточный промрайон

Скрыть карту

Аналог №2

☆ 4.3

www.avito.ru


Участок 100 сот. (промназначения) в аренду в Дзержинске | Аренда земельных участков в Дзержинске...

...

🔍 67 %

🗨 Спросить Алису AI

👉 Кешбэк и промокоды



100 000 Р в месяц

Залог 100 000 Р, без комиссии

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отправит несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Документы проверены
японогоо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Лермонтова, 20

Скрыть карту

Аналог №3

☆ 4.3

www.avito.ru


Участок 12 сот. (ИЖС) в аренду в Дзержинске | Аренда земельных участков в Дзержинске | Авито...

...

🔍 67 %

🗨 Спросить Алису AI

👉 Кешбэк и промокоды



10 000 Р в месяц

Залог 10 000 Р, без комиссии

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пул
Арендодатель
На Авито с 2014 года
Документы проверены
Эквивалент: 30 кг CO2

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Нижегородская обл., Дзержинск, М-7 Волга, 377-й километр

Скрыть карту

пол. ред. А.А. Лейфера,
Полная версия

Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

Сравнительный
подход



15.3. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.11.2025г.	
Кадастровый номер:	52:21:0000151:837
Номер кадастрового квартала:	52:21:0000151
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет; Условный номер 52:21:00 00 00:000:09202:А
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, посёлок Петряевка, улица Матросова, дом 1А
Площадь, м2:	213,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	НЕЖИЛОЕ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ (МАГАЗИН)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1972
Кадастровая стоимость, руб:	3648663,76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:21:0000151:99
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.


полное наименование должности	 <div> <p>документ подписан</p> <p>электронной подписью</p> <p>Сертификат: 0001 AAF5A594907B5D5902DFA052F9A</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 16.09.2025 по 10.12.2026</p> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.11.2025г.			
Кадастровый номер:		52:21:0000151:837	
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 52-01/10-13/2001-171 23.04.2001 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <div> <p>документ подписан</p> <p>электронной подписью</p> <p>Сертификат: 0001 AAF5A594907B5D5902DFA052F9A</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 16.09.2025 по 10.12.2026</p> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
10.06.2025г.			
Кадастровый номер:		52:21:0000151:836	
Номер кадастрового квартала:		52:21:0000151	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.03.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер нет; Условный номер 52:21:00 00 00:000:09202:Б	
Местоположение:		Нижегородская область, Город Дзержинск, Поселок Петряевка, ул.Матросова, д.1а	
Площадь, м2:		7.8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		НЕЖИЛОЕ ПРИСТРОЕННОЕ ЗДАНИЕ (КОТЕЛЬНАЯ)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1972	
Кадастровая стоимость, руб:		92563.22	
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	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
10.06.2025г.			
Кадастровый номер:		52:21:0000151:836	
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 52-01/10-16/2001-91 24.05.2001 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
10.06.2025г.			
Кадастровый номер:	52:21:0000151:838		
Номер кадастрового квартала:	52:21:0000151		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет; Условный номер 52:21:00 00 00:000:09202:Г		
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, город Дзержинск, поселок Петряевка, ул Матросова, д 1а		
Площадь, м2:	33.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ (СКЛАД)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1972		
Кадастровая стоимость, руб:	267636.77		
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		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
10.06.2025г.			
Кадастровый номер:	52:21:0000151:838		
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 52-01/10-13/2001-170 23.04.2001 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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 09.09.2025г. поступившего на рассмотрение 09.09.2025, 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: 8	Всего листов выписки: 11
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171704120			
Кадастровый номер:	52:21:0000151:99		
Номер кадастрового квартала:	52:21:0000151		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2002		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская обл, г. Дзержинск, пос. Петряевка, ул. Матросова, д. 1а		
Площадь:	909 +/- 10.55		
Кадастровая стоимость, руб.:	2175046.11		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:21:0000151:837, 52:21:0000151:836, 52:21:0000151:838		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации магазина № 64		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 17.10.2011		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0BDC181A023B4597E1E379BEF850 Владелец: 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

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171704120			
Кадастровый номер:	52:21:0000151:99		
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 52-52-11/016/2013-243 01.03.2013 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	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0BDC181A023B4597E1E379BEF850 Владелец: 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	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
09.09.2025г. № КУВИ-001/2025-171704120			
Кадастровый номер:		52:21:0000151:99	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A03B64597E1E3579BEF50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Р С Ф С Р
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Дзержинское бюро технической инвентаризации

Технический паспорт

на здание ногарки № 64
(здание жилого (прожи))

район Дзержинский
город (пос.) Пейзаевка
улица (пер.) Майковского 1-й

квартал № _____
инвентарный № _____

Формы технического паспорта утверждены приказом
МВКХ РСФСР от 28 декабря 1974 г. № 570

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

Домовладение № 1-й кв. ул. Свободная
город Дзержинск, пос. Пейзаевка
ЛИТЕР 1 МАСШТАБ 1: 500 ЭТАЖ 1

Дата 09.09.2025 Инвентаризатор Пейзаев И.А. Проверен Пейзаев И.А. Утвержден Пейзаев И.А.

IV. Общие сведения

Наименование: г.п.з.б.з.м.

Исполнитель: А.В. Мельников

Контактные места (интервью):

а) _____

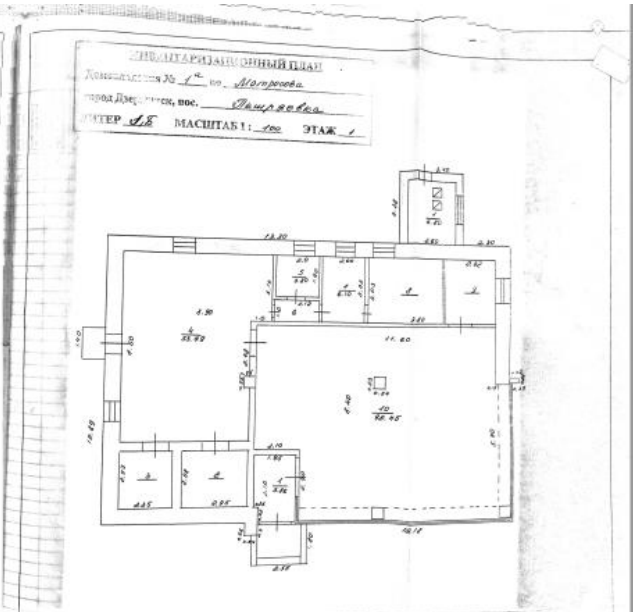
б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисления площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Этаж	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по заданному плану	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
А	Мельница	$11,8 \times 1,80 + 0,25 \times 0,25 \times 12,25 \times 12,25$	24,72	3,70	91,46
Б	г.п.з.б.з.м.	$8,55 \times 1,80 + 0,25 \times 0,25$	15,5	1,4	21,7
В	г.п.з.б.з.м.	$1,0 \times 1,40$	1,4	1,4	1,96
Г	г.п.з.б.з.м.	$3,0 \times 1,40$	4,2	1,4	5,88
Д	г.п.з.б.з.м.	$5,4 \times 1,40$	7,56	1,4	10,58



РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ (ПОСЕЛКЕ) Дзержинск ЭКСПЛУАТАЦИИ К ПОДТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ПО ПЛАТУ Дзержинск

Этаж	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по заданному плану	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. с учетом под помещений										Общая площадь по внутреннему обмеру
			общая	основная	вспомогательная	техническая	вспомогательная	техническая	вспомогательная	техническая	вспомогательная	техническая	
А	Мельница	$11,8 \times 1,80 + 0,25 \times 0,25 \times 12,25 \times 12,25$	24,72	10	11	12	13	14	15	16	17	18	91,46
Б	г.п.з.б.з.м.	$8,55 \times 1,80 + 0,25 \times 0,25$	15,5	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	21,7
В	г.п.з.б.з.м.	$1,0 \times 1,40$	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,96
Г	г.п.з.б.з.м.	$3,0 \times 1,40$	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	5,88
Д	г.п.з.б.з.м.	$5,4 \times 1,40$	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56	10,58
Итого по этажам			53,18	28,72	28,72	28,72	28,72	28,72	28,72	28,72	28,72	28,72	142,78
Б. 1	г.п.з.б.з.м.		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,96
Итого по этажам			1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,96
Итого по объекту			54,58	30,12	30,12	30,12	30,12	30,12	30,12	30,12	30,12	30,12	144,74

15.4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Тимофеева Наталья Дмитриевна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 591880997728
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«30» апреля 2021г., регистрационный № 010518
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 30 апреля 2021 года.

Президент  Ю.В. Козырь.

0003400 *

ООО «СТАРФ» с. Мухомовское, Брянская область

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010518 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

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 – 010518 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. Тимофеева Наталья Дмитриевна
Паспортные данные: Сер. 5717 №647331 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми (код подразделения - 590-008) 11.10.2017
Адрес регистрации: 614083, Пермский край, г. Пермь, ул. Балканская, д. 207, к/д/ф. 53
- 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. Патристка, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: rof-insk@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, вн.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 несением согласованных 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 вступившим в 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 являлся 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) третьим лицам.
- 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) и возмещение 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, имевших 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 Расхода 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: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2д, ИНН 7701159733). 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 уплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Тимофеева Наталья Дмитриевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:  Валентин В.В.

Начальник Отдела сопровождения

СПАО «ИНГОССТРАХ»

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-743-181655/24

05.12.2024 г.

г. Пермь

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙМ
КОНСАЛТИНГ"
614022 г.Пермь, ул.Карпинского, д.17, оф.143
ИНН 5905062813
E-mail: proserviceperm@yandex.ru
Тел.: 83422796463
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
E-mail: prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ).
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «27» декабря 2024 года по «26» декабря 2025 года, обе даты включительно, при условии
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные
претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных
Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после
27.12.2019г.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому
случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на
защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч)
рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 200,00 (восемь тысяч двести рублей 00 копеек)
рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом
в соответствии с выставленным счетом в срок по 27.12.2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата
уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-
либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в
настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его
неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила
страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия
врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления
ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы,
связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан
(физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов
Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда
имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной
деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской
Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с
риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными
расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь
понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда

Страхователь _____

Страховщик _____



(убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя: _____

Кашкина А.С.
Генеральный директор
на осн. Устава

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Якушев В.И.
Руководитель направления
Отдела корпоративного страхования
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Пермском крае
на осн. Доверенности № 1235291 713/24 от 29.01.2024 г.



