

Утверждаю:

Директор ООО «Эксперт Консалтинг»

В.А. Щанников

28 марта 2022 года



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01/2022

об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82; нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова

Заказчик: Анфёрова Екатерина Дмитриевна

Исполнитель: ООО «Эксперт Консалтинг»

Дата составления отчета: 28 марта 2022 года

2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. Основные факты и выводы.....	5
2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
2.3. Применяемые стандарты оценки	8
2.4. Процесс оценки.....	8
2.5. Источники информации.....	9
2.6. Основные допущения и ограничивающие условия	9
2.7. Сертификат качества оценки.....	10
3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
3.1. Описание технических характеристик и местоположения.....	12
3.2. Определение оцениваемых прав	24
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	25
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	31
4.3. 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	32
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	43
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	45
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	47
6.1. Описание процесса оценки объекта оценки и расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	49
6.2. Согласование результатов.....	68
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	70
8. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	100

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

<p style="text-align: center;">Оцениваемый объект</p>	<p>Объект недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82; нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова</p>
<p style="text-align: center;">Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</p>	<p>Объект недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82; нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова</p>
<p style="text-align: center;">Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37024303; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37021867; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37028546; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37027133; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37029784; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37030658; - Технический паспорт на нежилое здание по адресу: г.Н.Новгород, ул.Родионова, д.23, по состоянию на 28.09.2005г.;

	- Справка о балансовой стоимости оцениваемого имущества, о подведенных к земельным участкам инженерных коммуникациях
Имущественное право на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на земельные участки и улучшения земельных участков, без каких либо ограничений (обременений) права
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» (сокращенное наименование ООО «Стандарт») ИНН 5263000715, КПП 526301001, ОГРН 1025204413464 дата регистрации 28.04.1992
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях его возможной продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нём целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Основание для проведения оценки	Договор №09/03/2022 от 09.03.2022 г.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки	25 марта 2022 года
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений об отсутствии обременений для оцениваемого объекта; ▪ Документация и информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Исполнителя не входит проверка достоверности этой информации; ▪ Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки; ▪ Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть приведен без указания возможных границ интервала рыночной стоимости, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость, т.к. полученное значение рыночной стоимости будет использоваться для возможной продажи объекта оценки

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор №09/03/2022 от 09.03.2022г.

Таблица 2.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Тип оцениваемого имущества	Объект недвижимости
Оцениваемый объект	Объект недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82; нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова
Оцениваемые права	Право собственности
Дата проведения оценки, дата определения стоимости	25 марта 2022 года

Таблица 2.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результаты расчета стоимости, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объект недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82; нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний	не применялся	222 171 900	не применялся

Наименование объекта оценки	Результаты расчета стоимости, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова			

Таблица 2.3

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Объект недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82; нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова	222 172 000 руб. (Двести двадцать два миллиона сто семьдесят две тысячи рублей)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено в целях возможной продажи объекта. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нём целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 2.4

Заказчик	Анфёрова Екатерина Дмитриевна паспорт серии 05 10 номер 778249, выдан Отделом УФМС России по Приморскому краю в Артёмовском городском округе, дата выдачи 16.08.2010, код подразделения 520-005 Адрес регистрации: г. Н. Новгорода, ул. Кудьминская, дом 3, кв. 147
Оценщик	Исполнителем по данному договору является ООО «Эксперт Консалтинг» , работы выполнил специалист-оценщик Киселев Олег Евгеньевич, должность: оценщик I категории; диплом о высшем образовании ДВС 0870990, регистрационный номер 1981, от 27 июня 2001 года, выдан Нижегородским Коммерческим Институтом, квалификация: экономист; диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №650887 от 2005 года, регистрационный номер 283, выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета; член Ассоциации «СРО «НКССО» (регистрационный номер 01635, выписка из реестра №00085/52 от 10 октября 2016 года),

	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» №022450-1 от 25 июня 2021 года, профессиональная ответственность Оценщика застрахована в страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», (полис 5491R/776/0039/21, страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия договора с 10 октября 2021 г. по 09 октября 2022 г.), стаж работы в оценке – 16 лет.</p> <p>Идентифицирующие оценщика данные: ИНН 525611854266, СНИЛС 023-951-474-49</p> <p>Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика: тел. +79049237905; 603138, г. Н.Новгород, ул.Сов.Армии, д.13А, 189; oleg-kis@list.ru</p> <p>Юридическое лицо, с которым вышеназванный оценщик заключил трудовой договор</p> <p>Наименование: ООО «Эксперт Консалтинг» ОГРН 1115243002270 от 19.12.2011г.</p> <p>Место нахождения: Нижегородская область, г. Арзамас, ул. 2 линия, д. 9</p> <p>Реквизиты: ИНН 5243030550, КПП 524301001</p> <p>Сведения о страховании ответственности юридического лица: Гражданская ответственность юридического лица застрахована АО «АльфаСтрахование». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/40056/22 от 03.03.2022 года, срок страхования с 03.03.2022 по 02.03.2023, сумма 5 000 000 руб.</p> <p>Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>
--	---

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ✓ Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. ✓ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<p>Сведения о независимости Оценщика</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Настоящим оценщик Киселев Олег Евгеньевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ✓ Оценщик Киселев Олег Евгеньевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

	<p>Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>✓ Оценщик Киселев Олег Евгеньевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>✓ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

2.3. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 298;
- Федеральным Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611;
- Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:
 - Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке"
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости".

Определение соответствующего вида стоимости объекта оценки указывается согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2 и №3, Ст. 11 135-ФЗ.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

2.4. Процесс оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора об оценке;
- сбор информации для проведения работ по оценке;
- изучение документов, предоставленных Заказчиком;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка объекта оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

- согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

2.5. Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников информации.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

1. Информация, полученная от Заказчика;
2. Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.

ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА (ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37024303;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37021867;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37028546;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37027133;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37029784;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37030658;
- Технический паспорт на нежилое здание по адресу: г.Н.Новгород, ул.Родионова, д.23, по состоянию на 28.09.2005г.;
- Справка о балансовой стоимости оцениваемого имущества, о подведенных к земельным участкам инженерных коммуникациях;
- Информация, полученная в процессе личных бесед с руководством и техническими специалистами Заказчика.

ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ СУБЪЕКТОВ РЫНКА:

- Информация, размещенная на сайте Гипер-НН (<http://www.gipernn.ru/>);
- Информация, размещенная на сайте Авито (<http://www.avito.ru/>);
- Информация, размещенная на сайте Циан (<https://nn.cian.ru/>);
- Прочая справочная информация относительно макроэкономических показателей, показателей рынка объекта оценки и т.п. (см. раздел «Источники и литература»).

2.6. Основные допущения и ограничивающие условия

Приведенные в отчете выводы и заключения по оценке стоимости ограничиваются следующими условиями и допущениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- экспертиза имеющихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводилась;
- вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов;
- от оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде, вследствие проведения оценки данной собственности, иначе как по официальному вызову суда.
- информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, достоверных согласно мнению Оценщика, у которого есть все основания полагаться на их верность. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем указано в назначении оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчета об оценке без предварительного письменного согласования.
- мнение оценщика относительно определяемого вида стоимости является действительным на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты, и таким образом, повлиять на суждение оценщика.
- дополнительные ограничивающие условия и сделанные допущения, специфические для каждого из примененных подходов в оценке имущества, приводятся в соответствующих разделах Отчета.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов, определенной для целей, предусмотренных данным отчетом. Отчет не является гарантией того, что контрагенты согласятся со стоимостью, рассчитанной в данном Отчете.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений об отсутствии обременений для оцениваемого объекта;
- Документация и информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Исполнителя не входит проверка достоверности этой информации;
- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объектов оценки;
- Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть приведен без указания возможных границ интервала рыночной стоимости, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость, т.к. полученное значение рыночной стоимости будет использоваться для рассмотрения спора о результатах определения кадастровой стоимости объекта оценки.

2.7. Сертификат качества оценки

Оценщики ООО «Эксперт Консалтинг», выполнявшие данную работу, подтверждают на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах, и у нас отсутствуют какие-

либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям действующего федерального и местного законодательства, а также Федеральным стандартам оценки (ФСО-1, 2, 3 и 7), утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297, 298, 299 и от 25 сентября 2014г. № 611;
- Оценщик, участвовавший в выполнении Отчета, является членом Ассоциации «СРО «Национальная Коллегия Специалистов Оценщиков», его квалификация соответствует профессиональным критериям данной организации;
- Профессиональная ответственность ООО «Эксперт Консалтинг» застрахована в страховой компании ОАО «АльфаСтрахование» (Полис №0991R/776/40056/22 от 03.03.2020 года, срок страхования с 03.03.2022 по 02.03.2023, сумма 5 000 000 руб.);
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» №022450-1 от 25 июня 2021 года;
- нами был произведен осмотр объекта оценки 17.03.2022г.

3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

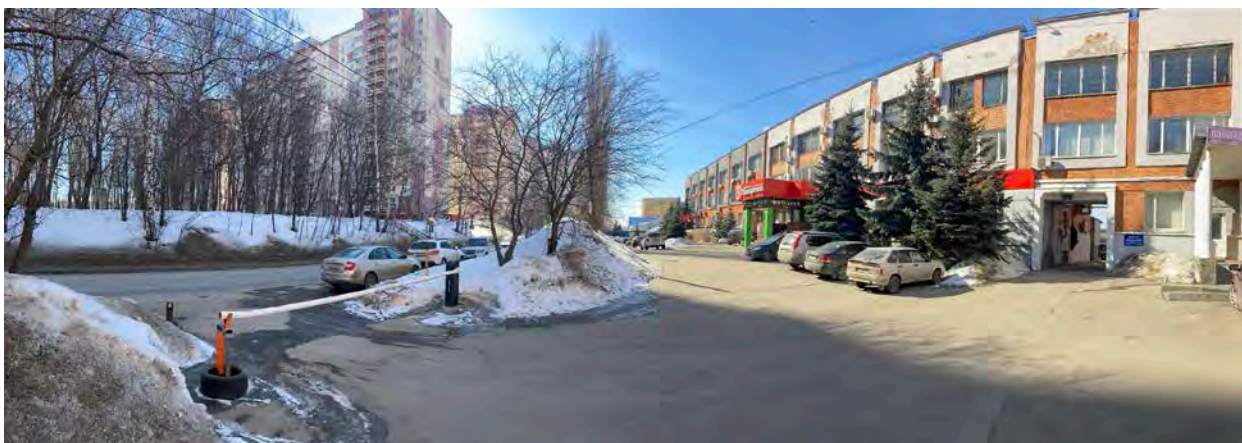
Описание объекта оценки произведено на основании документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37024303;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37021867;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37028546;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37027133;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37029784;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17 марта 2022 г. №КУВИ-001/2022-37030658;
- Технический паспорт на нежилое здание по адресу: г.Н.Новгород, ул.Родионова, д.23, по состоянию на 28.09.2005г.;
- Справка о балансовой стоимости оцениваемого имущества, о подведенных к земельным участкам инженерных коммуникациях;
- А также, по результатам внешнего осмотра объекта недвижимого имущества, проведенного Оценщиком 17.03.2022 г.

3.1. Описание технических характеристик и местоположения



Оцениваемый объект находится вне центральной (исторической) части Нижегородского района Нижнего Новгорода, по близости от основной транспортной магистрали района – ул.Родионова. Объект не на "красной линии" - первая линия домов, в окружении объектов административного и жилого назначений (многоэтажные жилые дома), также поблизости расположен частный жилой сектор. Подъездные пути хорошие, территория земельного участка снабжена всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями – электроэнергия, отопление, канализация, водоснабжение.



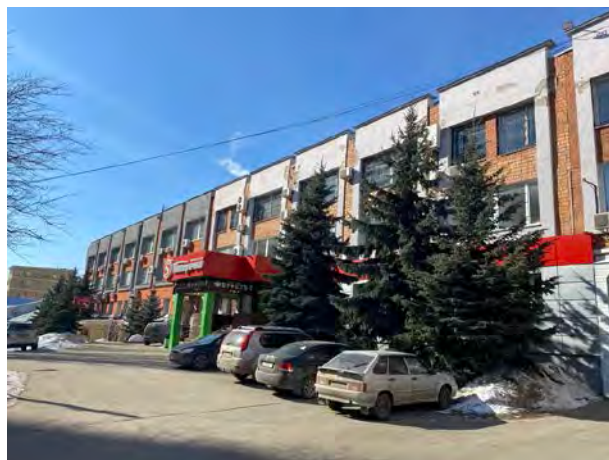
Общий вид территории и подъездных путей



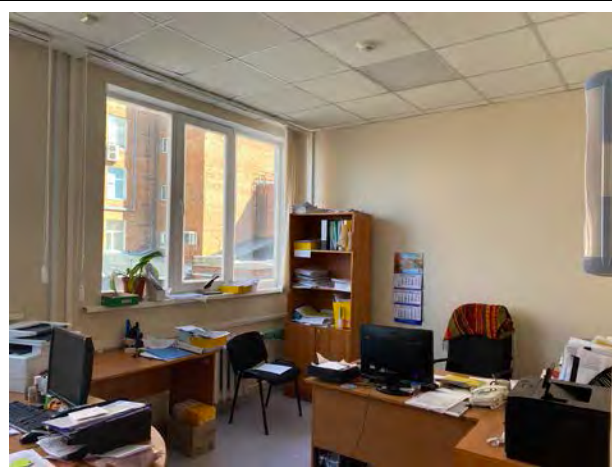
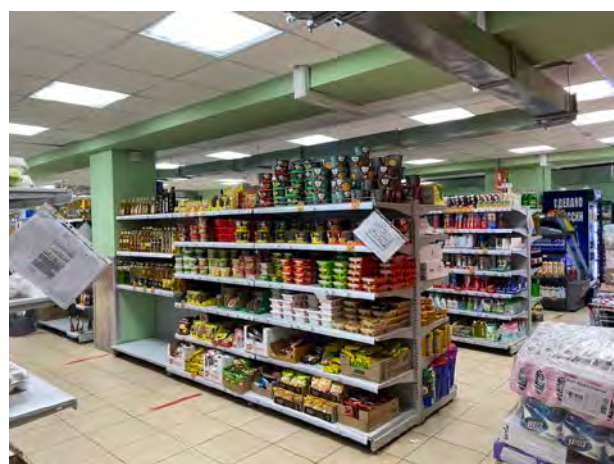
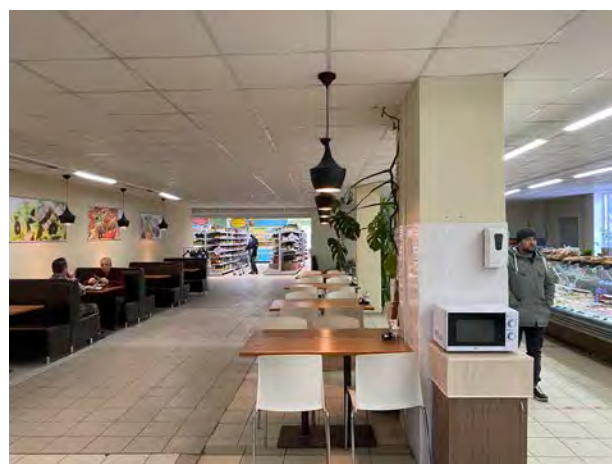
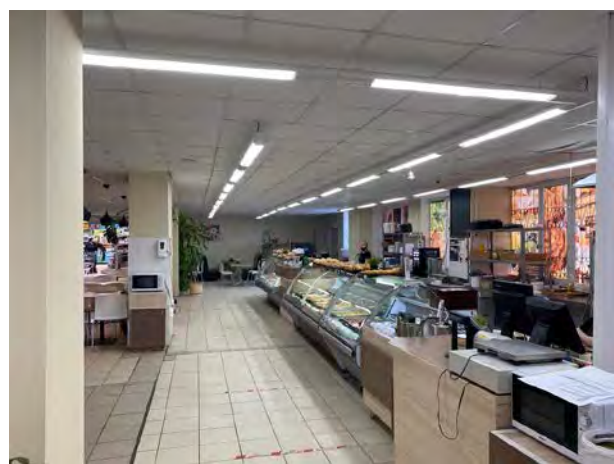
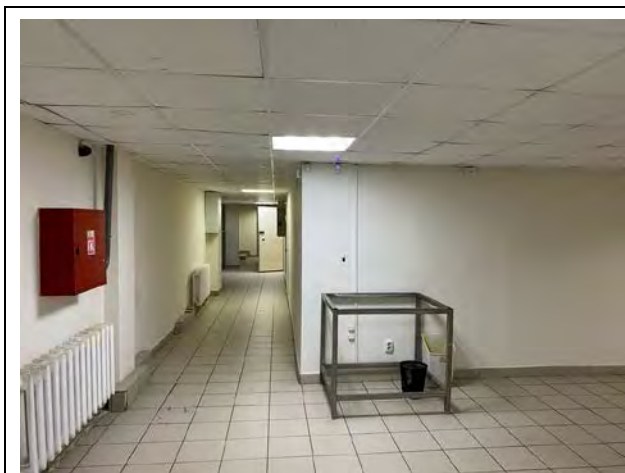
Таблица 3.1

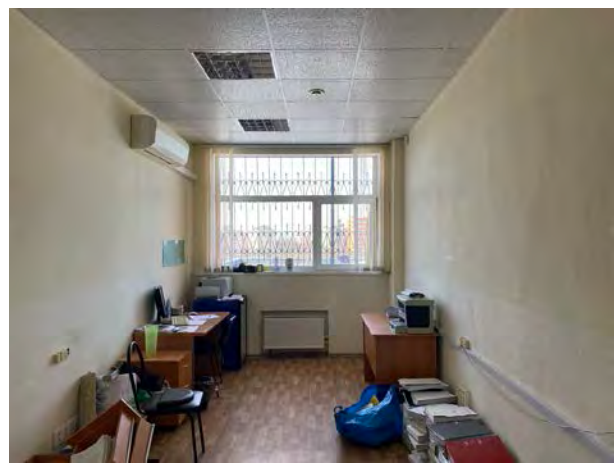
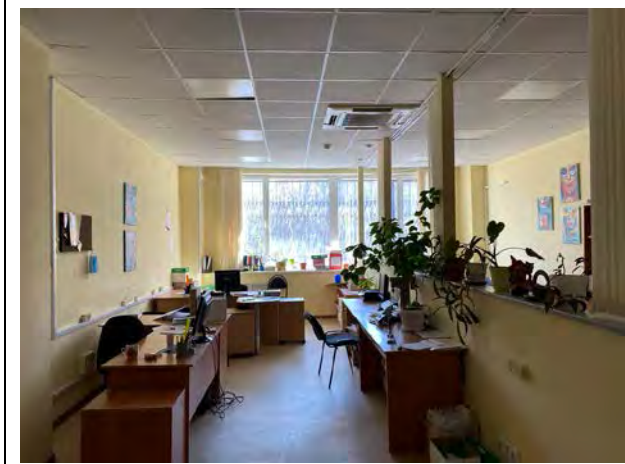
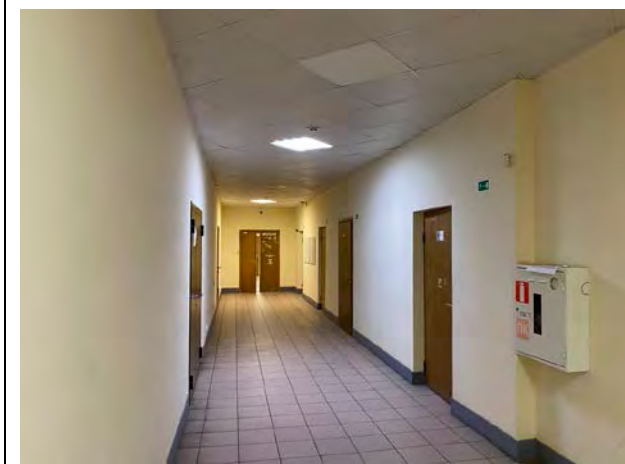
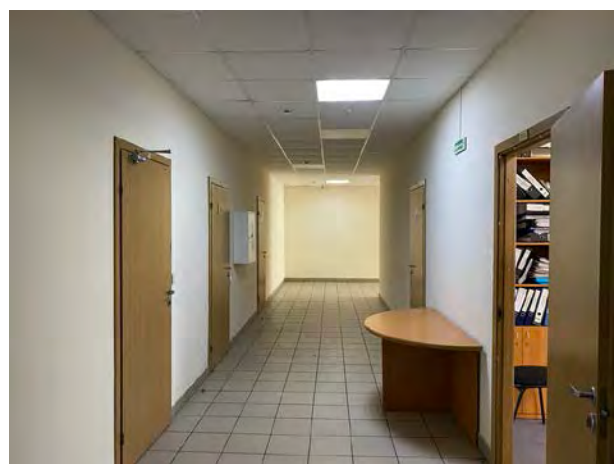
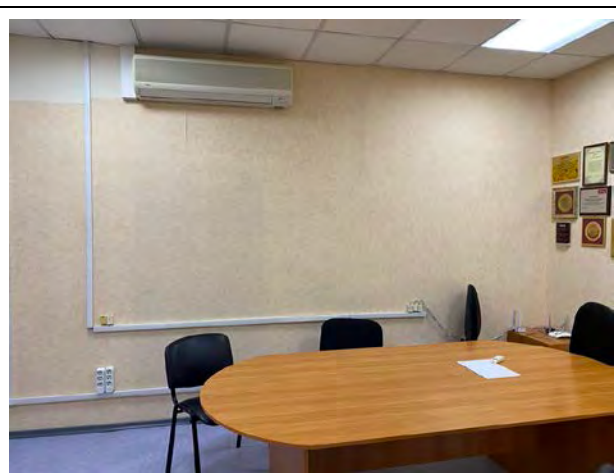
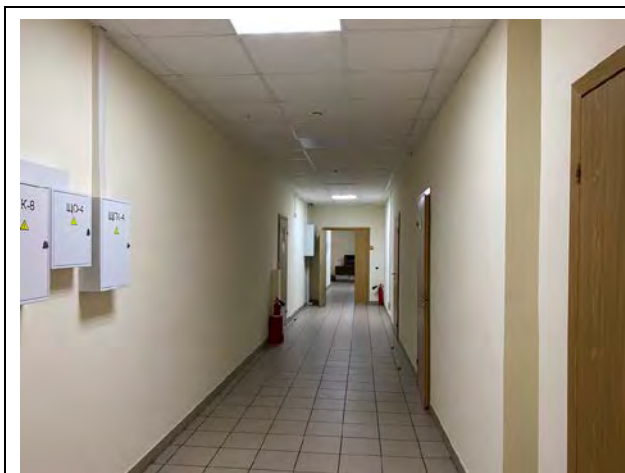
Здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82	
Местоположение	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, д.23
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» (сокращенное наименование ООО «Стандарт») ИНН 5263000715, КПП 526301001, ОГРН 1025204413464 дата регистрации 28.04.1992
Свидетельство о праве	Регистрация права собственности - № 52-52-01/122/2013-817 от 14.03.2013
Кадастровый номер	52:18:0060182:82
Кадастровая стоимость	87 182 418,85 руб.
Балансовая стоимость	59 539 767,05 руб.
Существующие ограничения права	Ипотека; Аренда (в том числе, субаренда)
Назначение	Нежилое
Использование	По назначению
Архитектурно-планировочное решение	Нежилое четырехэтажное здание с подвалом, со стенами из смешанных конструкций
Дата осмотра объекта	17 марта 2022 года

Общий вид здания



Помещения здания





ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА:

Год постройки	1981	Этажность	4 (подвал)	Группа капитальности	I	Площадь застройки, кв.м	1 146,9
Литеры	Д	Объем, куб.м	14 782	Общая площадь здания (м ²)	3 702,1	Основная площадь (м ²)	2 797,5
Фундаменты		тип: блоки		материал: железобетон			
Долгоживущие элементы							
Каркас	-			Перекрытия	железобетонные плиты		
Стены	смешанные: железобетонные панели и кирпич			Перегородки	кирпичные		
Короткоживущие элементы							
Полы	керамическая плитка, линолеум, цементные			Кровля	рулонная		
Окна	двойные створные			Отделочные работы	штукатурка, окраска, плитка, подвесные потолки		
Двери	деревянные						
Инженерное обеспечение (наличие)							
отопление	водопровод		канализация		электричество		
вентиляция							

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ (описание произведено по результатам внешнего осмотра объекта Оценщиком по состоянию на 17.03.2022):

Элемент	Состояние	Износ по ВСН 53-86 (р), %
Фундаменты	Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен	10
Стены	Кирпичные: отдельные трещины и выбоины; Панельные: нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины	10
Перегородки	Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы	10
Перекрытия, покрытия	Трещины в швах между плитами	10
Кровля	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям	10
Окна и двери	Окна: мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами; Двери: мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах	15
Полы	Плиточные: мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%; Цементные: отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов; Линолеум: отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плинтусов	15
Отделочные работы	Окраска: местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины; Штукатурка: волосные трещины и сколы местами; Плитка: мелкие трещины и сколы в плитках	15

Инженерные системы	Водоснабжение: ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры; Отопление: ослабление прокладок и набивки запорной арматуры; Электричество: неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов; Канализация: ослабление мест присоединения приборов	15
--------------------	---	----

Таблица 3.2

Нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221	
Местоположение	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул.Родионова, д 23, пом.П7
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» (сокращенное наименование ООО «Стандарт») ИНН 5263000715, КПП 526301001, ОГРН 1025204413464 дата регистрации 28.04.1992
Свидетельство о праве	Регистрация права собственности - № 52-52-01/122/2013-837 от 14.03.2013
Кадастровый номер	52:18:0060182:221
Кадастровая стоимость	6 390 303,48 руб.
Балансовая стоимость	3 439 378,78 руб.
Существующие ограничения права	Ипотека
Назначение	Нежилое
Использование	По назначению
Архитектурно-планировочное решение	Встроенное нежилое помещение на 1,2,3-х этажах нежилого здания
Дата осмотра объекта	17 марта 2022 года

Общий вид здания





ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА:

Год постройки	1981-2003	Этажность	1, 2, 3	Группа капитальности	I
Площадь застройки, кв.м	-	Объем, куб.м	-	Общая площадь здания (м ²)	245,8

Технические характеристики указанного помещения (Нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221) в части конструктивных элементов и их износа (физического состояния), соответствуют информации приведенной выше, при описании здания (Здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82), поскольку данное встроенное помещение, в целом, относится к указанному зданию (является его пристроем).

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

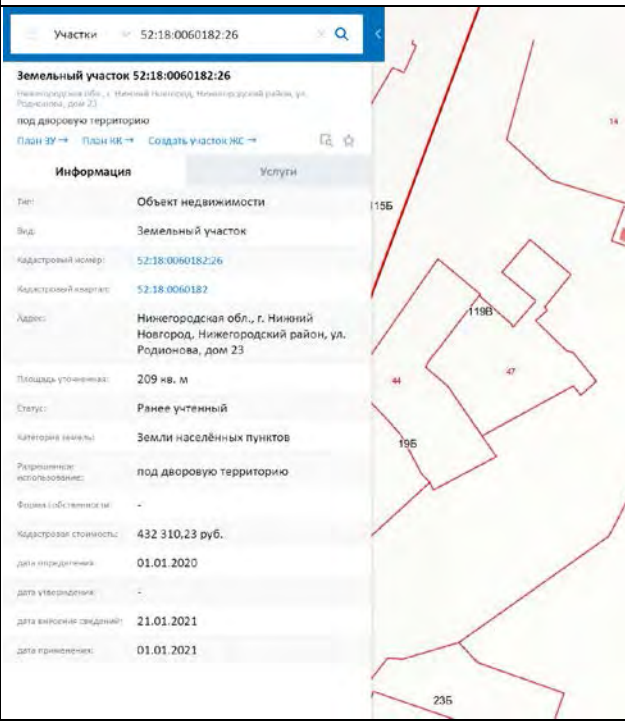
1) Участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23

Таблица 3.3

Местоположение	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Родионова, дом 23
	
Право на земельный участок	Право собственности
Свидетельство о государственной регистрации права	Регистрация права № 52-52-01/122/2013-863 от 14.03.2013 г.
Ограничение (обременение) права	Ипотека
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» (сокращенное наименование ООО «Стандарт») ИНН 5263000715, КПП 526301001, ОГРН 1025204413464 дата регистрации 28.04.1992
Кадастровый номер участка	52:18:0060182:23
Кадастровая стоимость участка	161 340,66 руб.
Балансовая стоимость	1 863 000,00 руб.
Площадь земельного участка, кв.м	78 кв.м
Рельеф участка	ровный
Наличие застройки под снос	нет
Сервитуты	Не зарегистрированы, на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и доступ к коммуникациям для их обслуживания
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности. Под нежилое отдельно стоящее здание литер А1
Фактическое использование участка	На участке расположено нежилое здание

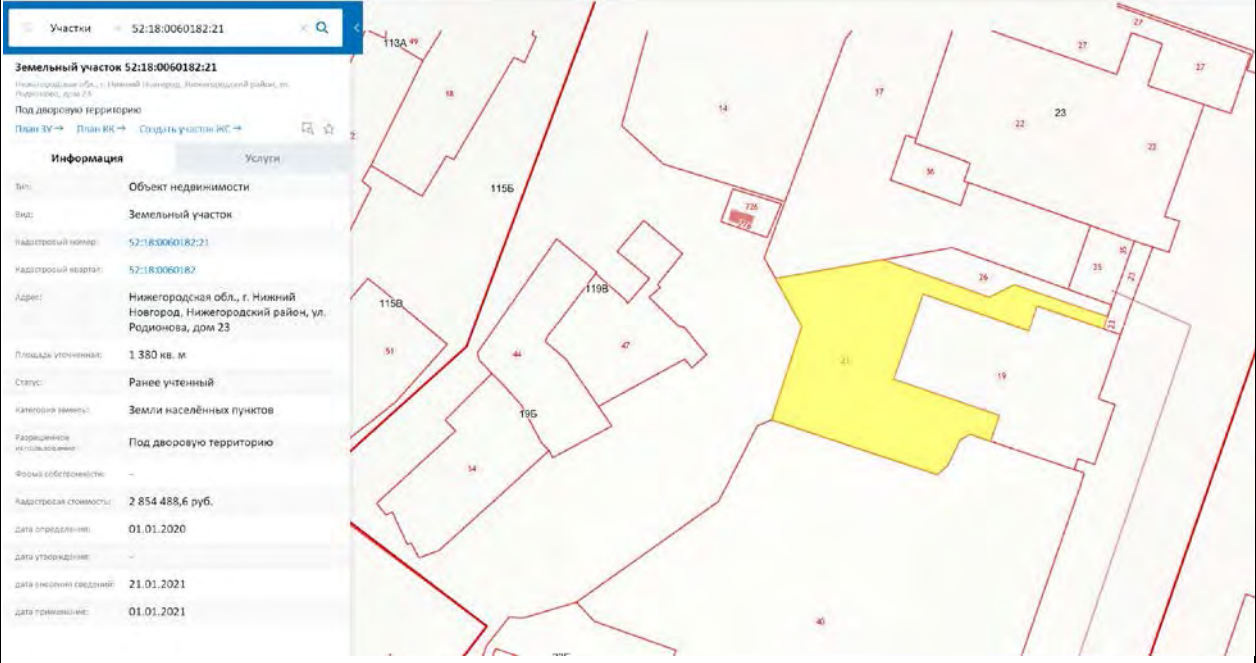
2) Участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26

Таблица 3.4

Местоположение	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Родионова, дом 23
	
Право на земельный участок	Право собственности
Свидетельство о государственной регистрации права	Регистрация права № 52-52-01/122/2013-858 от 14.03.2013 г.
Ограничение (обременение) права	Ипотека
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» (сокращенное наименование ООО «Стандарт») ИНН 5263000715, КПП 526301001, ОГРН 1025204413464 дата регистрации 28.04.1992
Кадастровый номер участка	52:18:0060182:26
Кадастровая стоимость участка	432 310,23 руб.
Балансовая стоимость	4 968 000,00 руб.
Площадь земельного участка, кв.м	209 кв.м
Рельеф участка	ровный
Наличие застройки под снос	нет
Сервитуты	Не зарегистрированы, на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и доступ к коммуникациям для их обслуживания
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности. Под дворовую территорию
Фактическое использование участка	Благоустройство территории

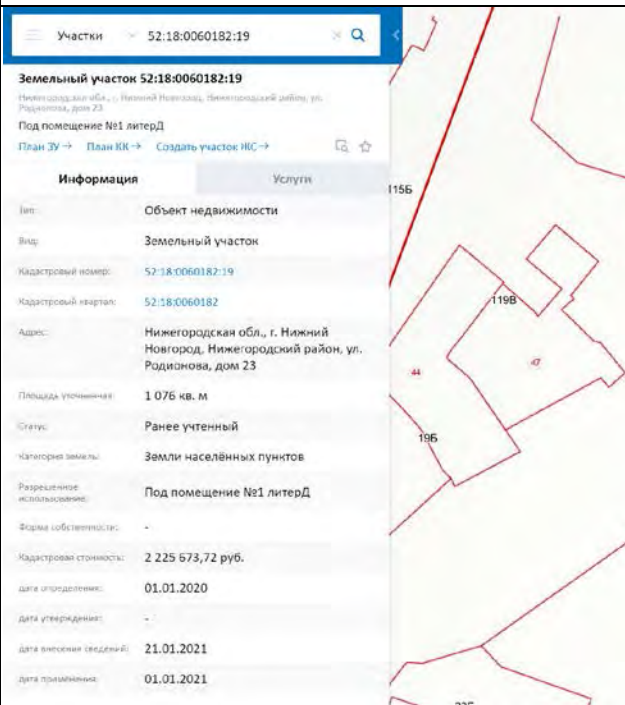

3) Участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21

Таблица 3.5

Местоположение	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Родионова, дом 23
	
Право на земельный участок	Право собственности
Свидетельство о государственной регистрации права	Регистрация права № 52-52-01/122/2013-843 от 14.03.2013 г.
Ограничение (обременение) права	Ипотека
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» (сокращенное наименование ООО «Стандарт») ИНН 5263000715, КПП 526301001, ОГРН 1025204413464 дата регистрации 28.04.1992
Кадастровый номер участка	52:18:0060182:21
Кадастровая стоимость участка	2 854 488,60 руб.
Балансовая стоимость	32 716 000,00 руб.
Площадь земельного участка, кв.м	1 380 кв.м
Рельеф участка	ровный
Наличие застройки под снос	нет
Сервитуты	Не зарегистрированы, на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и доступ к коммуникациям для их обслуживания
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности. Под дворовую территорию
Фактическое использование участка	Благоустройство территории

4) Участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19

Таблица 3.6

Местоположение	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Родионова, дом 23
	
Право на земельный участок	Право собственности
Свидетельство о государственной регистрации права	Регистрация права № 52-52-01/122/2013-854 от 14.03.2013 г.
Ограничение (обременение) права	Ипотека
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» (сокращенное наименование ООО «Стандарт») ИНН 5263000715, КПП 526301001, ОГРН 1025204413464 дата регистрации 28.04.1992
Кадастровый номер участка	52:18:0060182:19
Кадастровая стоимость участка	2 225 673,72 руб.
Балансовая стоимость	25 513 000,00 руб.
Площадь земельного участка, кв.м	1 076 кв.м
Рельеф участка	ровный
Наличие застройки под снос	нет
Сервитуты	Не зарегистрированы, на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и доступ к коммуникациям для их обслуживания
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов. Под помещение №1 литер Д
Фактическое использование участка	На участке расположено нежилое здание

Основные выводы по описанию оцениваемого имущества:

К оцениваемому недвижимому имуществу относится нежилое здание и встроенное нежилое помещение, в целом указанные объекты представляют собой единое административно-торговое здание, расположенное в границах четырех земельных участков, два из которых (земельных участка) предназначены для благоустройства прилегающей территории: организация парковки и подъездов к зданию. Объект обеспечен всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями – электроэнергия, отопление, канализация, водоснабжение, а также подъездными путями – асфальтобетонные дороги и площадки.

В подвальном этаже оцениваемого нежилого здание расположено защитное сооружение гражданской обороны (убежище №286-52) – нежилое встроенное помещение №2, подвал №1 общей площадью 581,2 кв.м (кадастровый номер 52:18:0060182:224). В целом, данный факт не влияет на эксплуатационные характеристики оцениваемого имущества, и не накладывает каких-либо ограничений на эксплуатацию объекта в соответствии с его наилучшим использованием. Однако следует отметить факт того, что объект не возможно «снести» для последующего строительства других зданий, по причине нахождения объекта гражданской обороны в подвале здания.

Таким образом, в целях расчета рыночной стоимости, общая площадь объекта - здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82, скорректирована на площадь объекта гражданской обороны, т.е. в расчетах рыночной стоимости общая площадь указанного объекта учтена в размере: $3\,120,9 \text{ кв.м} = 3\,702,1 \text{ кв.м} - 581,2 \text{ кв.м}$, поскольку данный объект не возможно использовать по иному функциональному назначению.

3.2. Определение оцениваемых прав

В настоящем отчете, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, оценивается право собственности на земельные участки и улучшения земельных участков (здание и помещение).

Под правом собственности, понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его условиями, установленными государством в виде ограничений на права частной собственности, налоговой политики, норм гражданского права и других форм.

Оценка проводилась исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений для оцениваемого имущества.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

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

4.1.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ НА НАЧАЛО 2022 Г.¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

¹ - Официальный Интернет-ресурс Министерства экономического развития Российской Федерации (<https://economy.gov.ru/material/file/c75d16fccbbe4e2ecd22cacf25ac3c6d/23032022.pdf>; <https://economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>)

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России.² 9 месяцев 2021 г.³ 11 месяцев 2021 г.

За неделю с 12 по 18 марта 2022 года потребительские цены выросли на 1,93% под влиянием повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров, а также продолжения переноса в цены произошедшего ослабления рубля. Несмотря на продолжающееся замедление, основной вклад в инфляцию по-прежнему вносят непродовольственные товары (2,58% после 3,16% и 4,52% в предыдущие две недели). На продовольственные товары цены выросли на 2,01% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов. Сдерживающее влияние оказало снижение темпов роста цен в секторе туристических и регулируемых услуг (1,02% после 2,37%) при замедлении удорожания услуг зарубежного туризма.

Потребительская инфляция с 12 по 18 марта:

1. За неделю с 12 по 18 марта инфляция составила 1,93%.
2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 2,01%. Увеличились темпы роста цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (1,72% после 1,32% недель ранее), за счет удорожания широкого круга продовольственных товаров. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 3,83% (4,76% недель ранее).
3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 2,58% (3,16% и 4,52% в предыдущие две недели). На отчетной неделе замедлилось удорожание электро- и бытовых приборов (2,01%), строительных материалов (1,24%), медикаментов (2,91%), а

также легковых автомобилей (4,28%). На автомобильный бензин цены продолжили снижаться (-0,06% после -0,08%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен снизились (1,02% после 2,37% недель ранее) при замедлении удорожания услуг зарубежного туризма, санаторно-оздоровительных, а также околонулевого роста цен на услуги гостиниц.

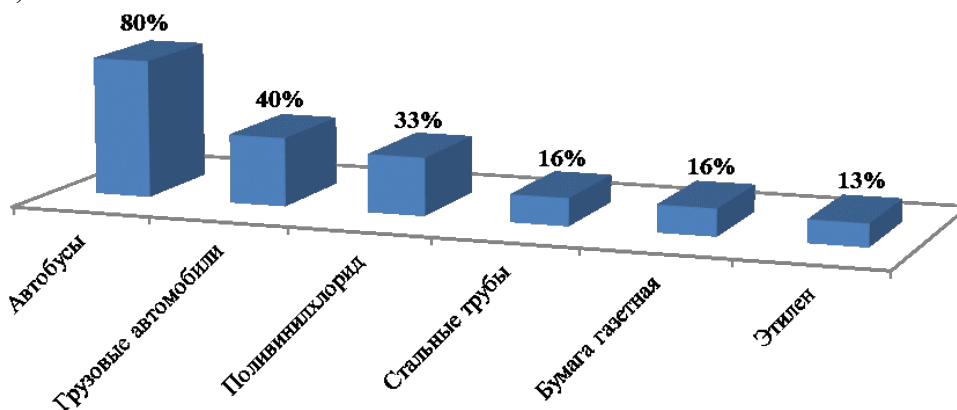
О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 12 ПО 18 МАРТА (РОССТАТ)

	2022 год на 18 мар							2021 год
	Вес, %	д/г	с начала месяца	12 - 18 мар	5 - 11 мар	на 18 марта (с нач. года)	февраль (М/М)	март (М/М)
Индекс потребительских цен	100,0	14,53	5,38	1,93	2,09	7,67	1,17	0,66
Продовольственные товары	38,1	15,61	4,32	2,01	1,78	7,47	1,56	0,82
- без плодоовощной продукции	33,5	13,63	3,37	1,72	1,32	5,14	0,96	1,18
- плодоовощная продукция	4,6	30,02	10,53	3,83	4,76	24,48	5,66	-1,69
Непродовольственные товары	35,6	17,61	8,53	2,58	3,16	10,12	0,78	0,72
- без бензина	31,3	19,07	9,73	2,93	3,60	11,40	0,88	0,67
- бензин автомобильный	4,4	7,14	-0,12	-0,06	-0,08	0,91	0,11	1,12
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	10,55	4,55	1,02	2,37	6,75	1,47	0,36
Услуги (февраль)	26,3	6,10	-	-	-	-	-	-

4.1.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ²

Нижегородская область — один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона стабильно развивается. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет 1,7%.

Доля Нижегородской области в российском производстве отдельных видов продукции, %



Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей промышленности в экономике. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов (по итогам 2018 года занимала 7 место).

Область обладает уникальным научно-техническим потенциалом в сочетании с мощной образовательной базой. По оценкам независимых экспертов Нижегородская область занимает 4 место в Российской Федерации по инновационному потенциалу (после Москвы, Санкт-Петербурга и Республики Татарстан).

² - Министерство экономики и конкурентной политики Нижегородской области: <https://minec.government-nnov.ru/?id=208219>; <https://minec.government-nnov.ru/?id=208212>; Правительство Нижегородской области: <https://www.government-nnov.ru/?id=1458>

Выполнением научных исследований и разработок занимаются 90 организаций Нижегородской области, среди них: 3 института Российской Академии наук; более 60 отраслевых НИИ (включая Всероссийский ядерный центр — ВНИИЭФ).

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

Нижегородская область обладает рядом конкурентных преимуществ, позволяющих региону эффективно развиваться.

Кроме выгодного географического положения, все остальные факторы экономического роста являются следствием долгосрочной целенаправленной работы органов исполнительной власти региона по развитию производственного потенциала, стимулированию инвестиционных и инновационных процессов, направленных на диверсификацию экономики, повышению конкурентоспособности продукции предприятий области, предпринимательской активности населения, а также качества трудовых ресурсов.

Исторически в Нижегородской области сформировался комплексный транспортный узел: более 32 тысяч км автомобильных дорог, с плотностью в почти в 5 раз выше, чем в среднем по России; более 1200 км железнодорожных путей при плотности железнодорожных путей общего пользования в три раза выше среднероссийского уровня; речной грузовой узел и пассажирский порт, более 1000 км внутренних водных путей; международный аэропорт.

Областной центр Нижегородской области – город Нижний Новгород является лидером среди городов России по размеру доступного потребительского рынка. В радиусе 500 километров от города проживает около 40 млн. человек, из которых более половины - в городах численностью более 100 тыс. человек, а в радиусе 1000 километров – более 80 млн. потребителей. Важнейшей особенностью городов, расположенных в зонах транспортной доступности, является самая высокая в России степень развития каналов дистрибуции - розничных сетей современных форматов. Данные факторы являются важными условиями для развития рынка товаров и услуг.

Созданный за продолжительный период индустриального развития производственный потенциал области является базой дальнейшего развития экономики региона.

Нижегородская область располагает основными фондами почти на 3 трлн. руб. или 1,6% основных фондов Российской Федерации. Среди регионов России область с 2009 года удерживает 16 место по этому показателю.

Министерство экономического развития и инвестиций проанализировало рейтинги Нижегородской области в составе Приволжского федерального округа и Российской Федерации.

По объему отгруженной продукции промышленного производства по итогам января 2020 года (106,9 млрд рублей) Нижегородская область занимает 5 место в ПФО и 14 место в РФ. По объему отгруженной продукции в обрабатывающих производствах (93,1 млрд рублей) – 3 место в округе и 8 место в России. Индекс промышленного производства составил 106%, индекс обрабатывающих производств – 108%.

По вводу жилья в январе 2020 года (170,7 тыс.м²) регион занимает 2 место в ПФО и 7 место в РФ.

По объёму оборота розничной торговли (62,7млрд рублей) и объёму платных услуг населению (15,9 млрд рублей) регион в январе 2020 года занял 3 место в ПФО и 9 место в РФ.

Нижегородская область сохраняет лидирующие позиции в округе и занимает 2 место в РФ по минимальному уровню официально зарегистрированной безработицы (0,4%) на конец января 2020 года.

По итогам 2019 года среднедушевые денежные доходы населения Нижегородской области составили 33,7 тыс. рублей в месяц. В действующих ценах денежные доходы населения выросли на 7,2% к 2018 году. Реальные денежные доходы населения за 2019 год составили 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

По размеру среднедушевых денежных доходов населения в 2019 году наш регион занимает 2 место в ПФО и 19 место в РФ, по отношению среднедушевых денежных доходов к стоимости минимального набора продуктов питания – 2 место в ПФО и 12 место в РФ (6,1 раза за 2018 год).

Среднемесячная заработная плата одного работника по итогам 2019 года составила 35,7 тыс. рублей и была в действующих ценах на 7,9% выше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Реальная заработная плата на 3,3% выше, чем в 2018 году.

Оценка уровня социально-экономического развития территорий области за 2020 год (часть таблицы)³

Рейтинг		Муниципальный район (муниципальный округ, городской округ)	Оценка состояния
2019 год	2020 год		
1	1	Кстовский	выше среднего
3	2	г. о. г. Нижний Новгород	выше среднего
2	3	г. о. г. Выкса	выше среднего
4	4	г. о. г. Саров	выше среднего
5	5	г. о. г. Дзержинск	выше среднего
8	6	г. о. г. Арзамас	выше среднего
11	7	Богородский м.о.	выше среднего
7	8	Павловский м.о.	выше среднего
9	9	Лысковский м.о.	выше среднего
12	10	г. о. Перевозский	выше среднего

³ - <https://minec.government-nnov.ru/?id=211588>

На социально-экономическое развитие Нижегородской области оказывают влияние внешние и внутренние ограничения экономического роста (схема ниже).



*по результатам выборочных обследований конъюнктуры и деловой активности организаций, проведенных Нижегородстатом

Выводы:

По мнению Оценщика, на дату оценки, существует некоторая неопределенность в политической и социально-экономической ситуации в регионе, и в Российской Федерации в целом, вызванные началом Спецоперации РФ на Украине. Вместе с этим, в текущей ситуации, умеренные политические и финансовые риски, делают регион умеренно привлекательным для инвесторов.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

К объекту оценки относится: Объект недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82 и нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.23.

Объект расположен вне центральной (исторической) части Нижегородского района, по ул.Родионова, на первой линии домов (не "красная" линия), общие конструктивные особенности объекта – кабинетная планировка этажей и торговый зал на первом этаже, позволяют отнести его к рынку торгово-офисной недвижимости. Таким образом, с учетом назначения объекта недвижимости, его конструктивных особенностей и планировочных характеристик, локального расположения и ближайшего окружения, объект оценки отнесен к рынку коммерческой недвижимости – сегмент рынка – нежилые здания торгово-офисного назначения коммерческого рынка недвижимости Нижегородского района г.Нижнего Новгорода.

4.3. 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 использования⁴

Аналитика рынка офисных помещений Нижнего Новгорода

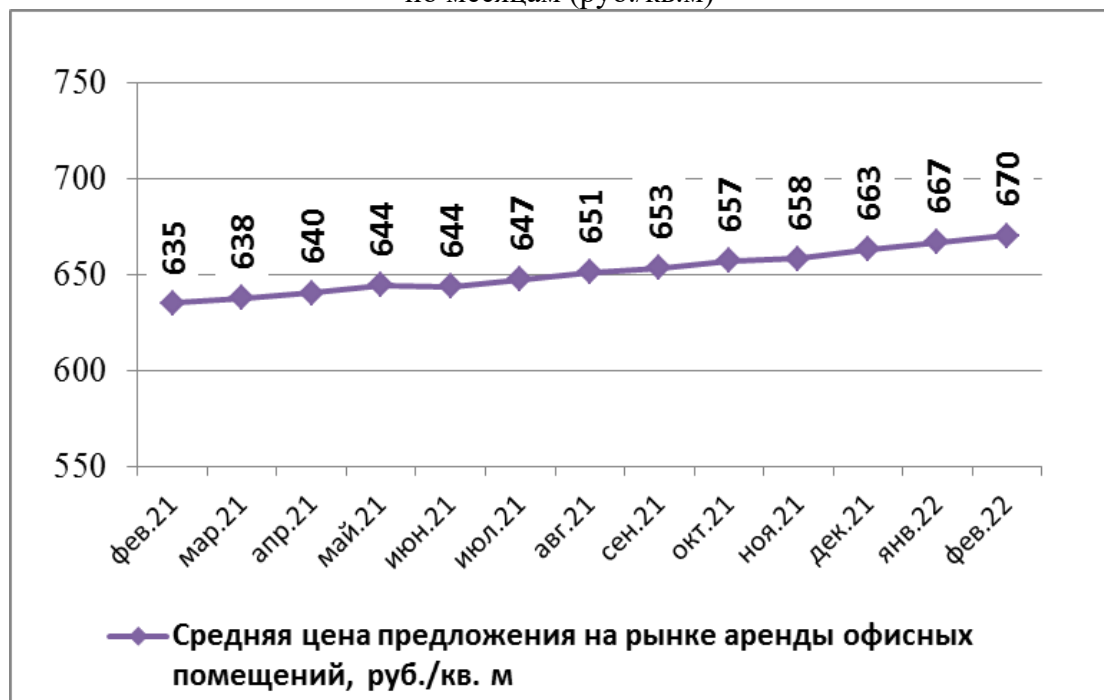
По данным Gipernn.ru на рынке аренды офисных помещений в Нижнем Новгороде феврале 2022 года средняя цена предложения составила 670,2 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,5%.

Средняя цена предложения в январе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
666,8	670,2	3,4	0,5

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды офисных помещений в феврале наблюдалось в Нижегородском районе и составило 1,2% по сравнению с данными за январь.

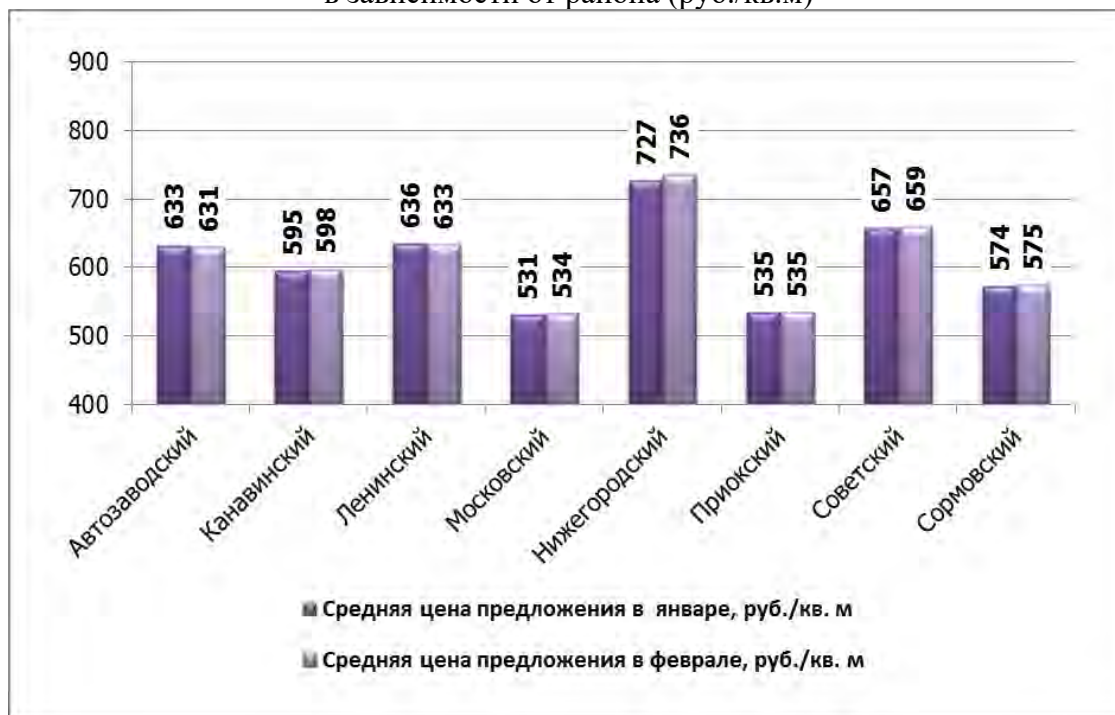
Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды офисных помещений в феврале наблюдалось в Ленинском районе и составило 0,4% по сравнению с данными за январь.

Динамика средней цены предложения на рынке аренды офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



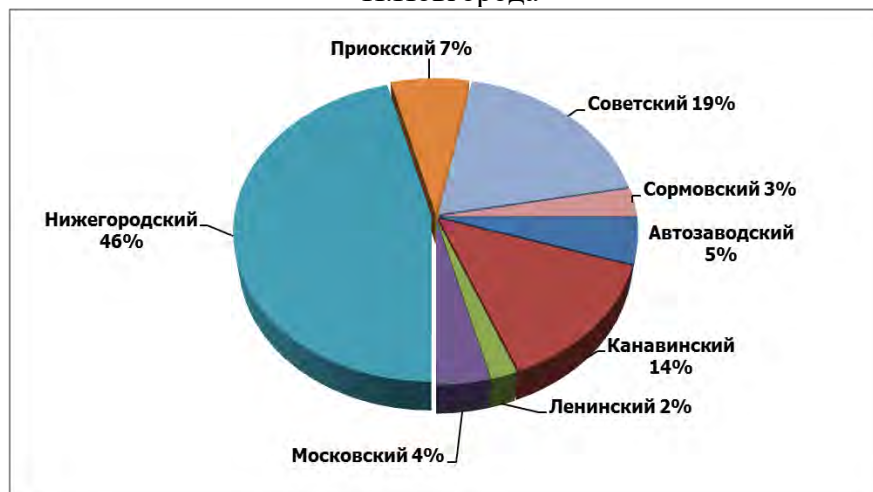
⁴ - https://www.gipernn.ru/analitika_ofisov/; https://www.gipernn.ru/analitika_torgovyh-ploschadey/

Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды офисных помещений в зависимости от района (руб./кв.м)



Район	Средняя цена предложения в январе, руб./кв.м	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	632,7	630,7	-2,0	-0,3
Канавинский	595,3	597,9	2,6	0,4
Ленинский	635,9	633,4	-2,5	-0,4
Московский	531,0	533,6	2,6	0,5
Нижегородский	727,4	735,9	8,5	1,2
Приокский	534,6	535,3	0,7	0,1
Советский	657,0	658,9	1,9	0,3
Сормовский	573,5	575,3	1,8	0,3

Объем предложения на рынке аренды офисных помещений за февраль 2022 г. по районам Н.Новгорода



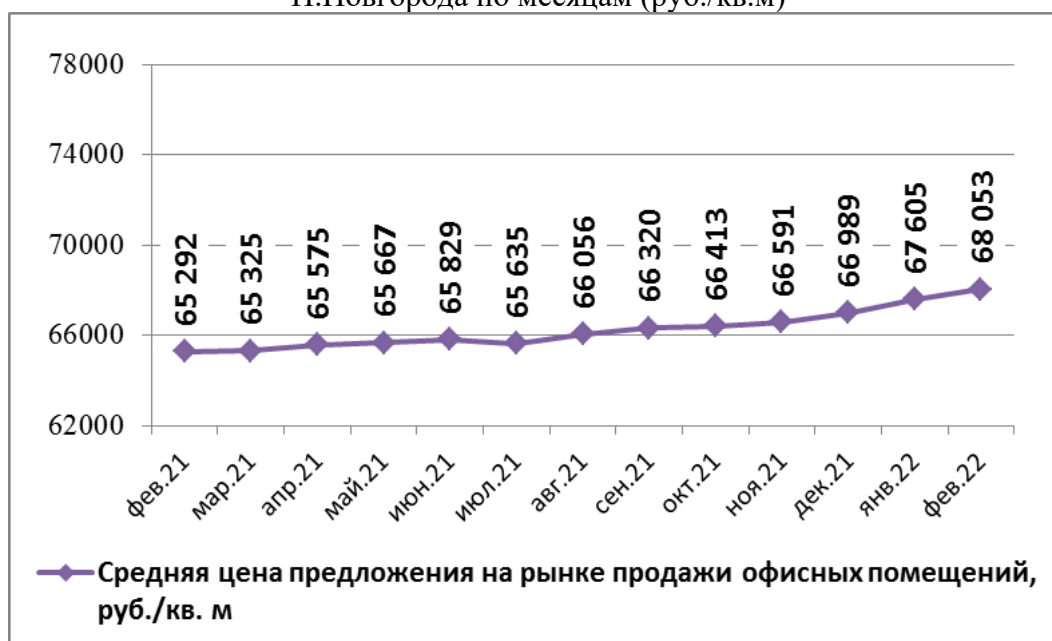
По данным Giper.nn.ru на рынке продажи офисных помещений Нижнего Новгорода в феврале 2022 года средняя цена предложения составила 68 053,0 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,7%.

Средняя цена предложения в январе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
67 604,6	68 053,0	448,4	0,7

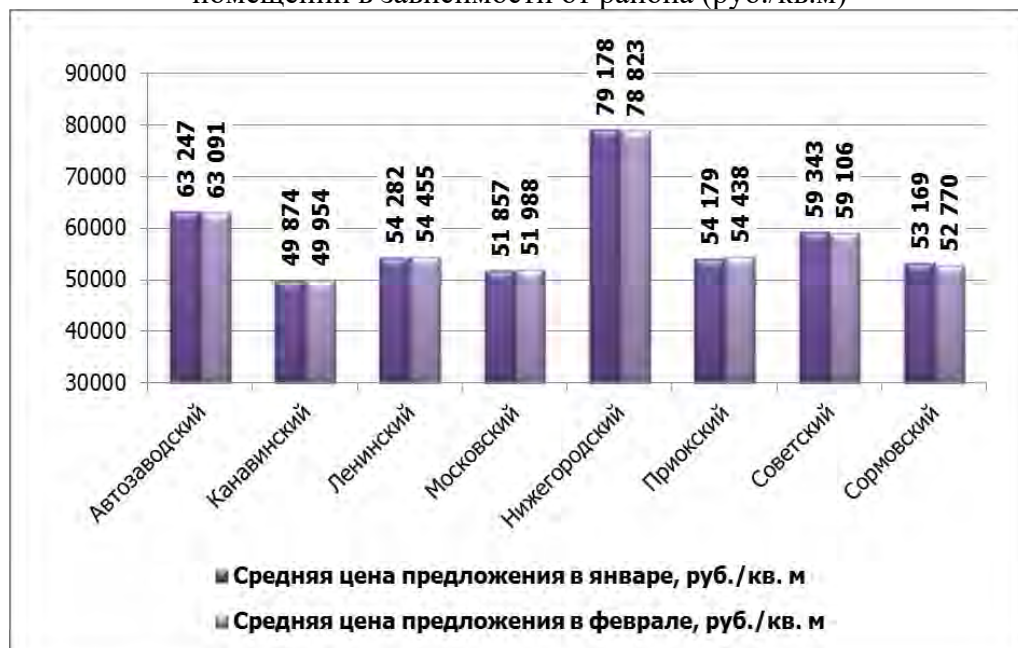
Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи офисных помещений в феврале наблюдалось в Приокском районе и составило 0,5% по сравнению с данными за январь.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи офисных помещений в феврале наблюдалось в Сормовском районе и составило 0,7% по сравнению с данными за январь.

Динамика средней цены предложения на рынке продажи офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

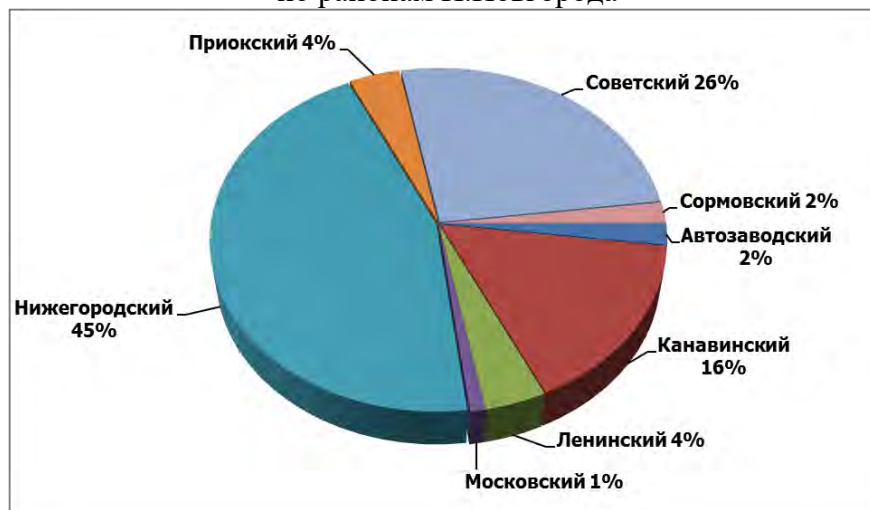


Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи офисных помещений в зависимости от района (руб./кв.м)



Район	Средняя цена предложения в январе, руб./кв.м	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	63 247,0	63 091,4	-155,6	-0,2
Канавинский	49 873,7	49 953,5	79,8	0,2
Ленинский	54 282,0	54 454,5	172,5	0,3
Московский	51 857,0	51 987,7	130,7	0,3
Нижегородский	79 177,7	78 822,8	-354,9	-0,4
Приокский	54 178,5	54 438,2	259,7	0,5
Советский	59 342,8	59 106,2	-236,6	-0,4
Сормовский	53 169,0	52 770,4	-398,6	-0,7

Объем предложения на рынке продажи офисных помещений за февраль 2022 г. по районам Н.Новгорода



Аналитика рынка торговых площадей Нижнего Новгорода

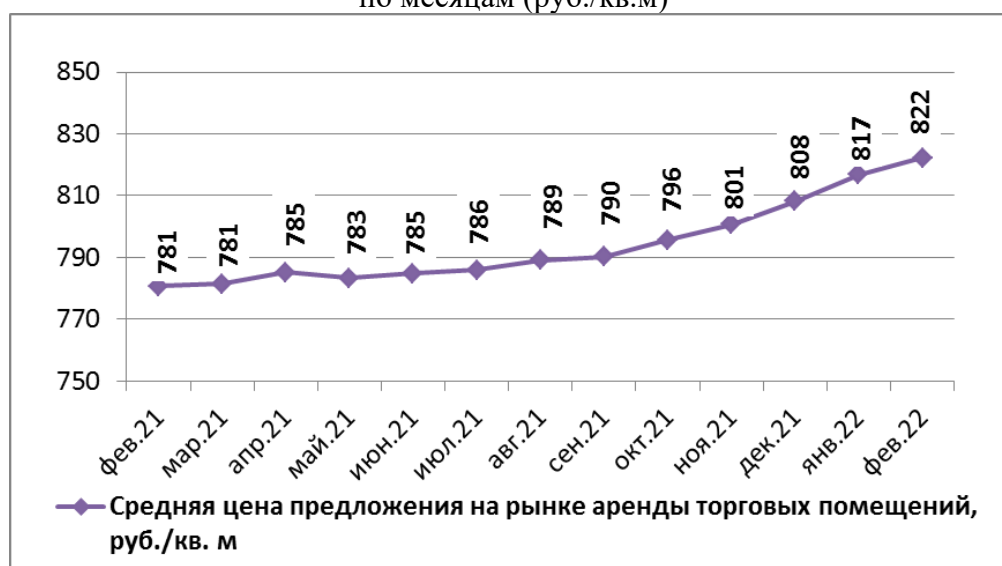
По данным Giretnn.ru на рынке аренды торговых помещений в Нижнем Новгороде в феврале 2022 года средняя цена предложения составила 822,2 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,67%.

Средняя цена предложения в январе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
816,7	822,2	5,5	0,67

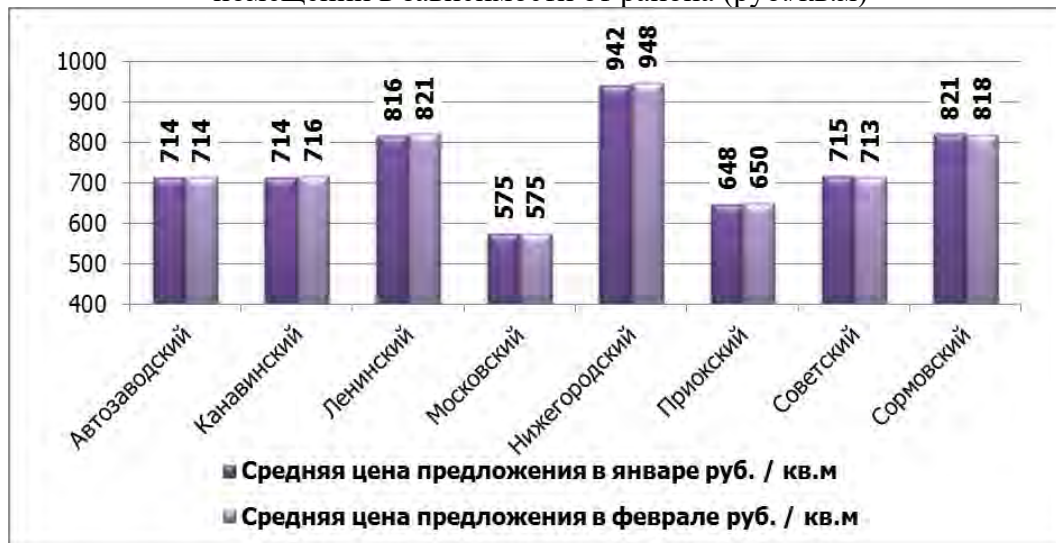
Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды торговых помещений в феврале наблюдалось в Ленинском районе и составило 0,59% по сравнению с данными за январь.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды торговых помещений в феврале наблюдалось в Светском районе и составило 0,39 % по сравнению с данными за январь.

Динамика средней цены предложения на рынке аренды торговых помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды торговых помещений в зависимости от района (руб./кв.м)



Район	Средняя цена предложения в январе, руб./кв.м	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	713,5	714,2	0,7	0,10
Канавинский	713,6	716,2	2,6	0,36
Ленинский	815,9	820,7	4,8	0,59
Московский	575,2	575,1	-0,1	-0,02
Нижегородский	942,2	947,7	5,5	0,58
Приокский	647,6	649,6	2,0	0,31
Советский	715,4	712,6	-2,8	-0,39
Сормовский	820,8	818,3	-2,5	-0,30

Объем предложения на рынке аренды торговых помещений за февраль 2022 г.* по районам Н.Новгорода



По данным Giretn.ru на рынке продажи торговых помещений Нижнего Новгорода в феврале 2022 года средняя цена предложения составила 76 444,9 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,28%.

Средняя цена предложения в январе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
76 229,4	76 444,9	215,5	0,28

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи торговых помещений в феврале наблюдалось в Ленинском районе и составило 1,16% по сравнению с данными за январь.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи торговых помещений в феврале наблюдалось в Автозаводском районе и составило 0,74% по сравнению с данными за январь.

Динамика средней цены предложения на рынке продажи торговых помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи торговых помещений в зависимости от района (руб./кв.м)



Район	Средняя цена предложения в январе, руб./кв.м	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	69 244,5	68 734,3	-510,2	-0,74
Канавинский	60 983,0	61 373,1	390,1	0,64
Ленинский	66 087,5	66 854,1	766,6	1,16
Московский	54 737,3	54 570,6	-166,7	-0,30
Нижегородский	101 681,9	102 178,7	496,8	0,49
Приокский	56 990,3	56 352,3	362,0	0,65
Советский	66 095,3	66 633,3	538,0	0,81
Сормовский	68 275,6	67 787,9	-487,7	-0,71

Объем предложения на рынке продажи торговых помещений за февраль 2022 г. по районам Н.Новгорода



Текущие предложения на рынке продажи офисно-торговых зданий на рынке недвижимости г.Нижнего Новгорода

Рынок предложения продажи зданий торгово-офисного назначения, на территории г.Нижнего Новгорода, можно считать достаточно развитым, основными ценообразующими факторами выступают: качество и местоположение объекта, его физическое состояние, «масштаб» объекта.

Предложения, на дату оценки, по продаже и аренде объектов, представлены в таблице ниже. Копии объявлений с сайтов агентств недвижимости приведены в Приложении 3 настоящего отчета.

Предложения рынка коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода

№	Район города	Ориентир местоположения	Площадь, кв.м	Этаж	Цена предложения продажи, руб.	Ставка аренды, руб./кв.м	Тип объекта	Контакт	Прямая ссылка на источник
1	Нижегородский р-н	ул.Родионова, д.192 к1	130,0	1		462	помещение	7-929-044-14-84	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-192-k1-id2819816
2	Нижегородский р-н	ул.Родионова, д.188	112,2	1		1 159	помещение	7-920-027-76-12	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-188-id2795371
3	Нижегородский р-н	ул.Родионова, д. 17	71,8	1		2 646	помещение	7-920-027-76-12	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-17-id2797398
4	Нижегородский р-н	ул.Родионова, д.192 к2	275,0	6		850	помещение	7-910-398-86-67	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-192-k2-id2789293
5	Нижегородский р-н	ул.Родионова, д.102	28,0	1		615	помещение	7-910-884-34-30	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-102-id2822919
6	Нижегородский р-н	ул.Родионова, д.102	60,0	1		640	помещение	7-910-133-61-16	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-102-id2707368
1	Нижегородский р-н	ул.Верхнепечёрская, д.7д	926,0	3	75 000 000		здание	7-904-042-70-16	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-verhnepecherskaya-d-7d-id2738911
2	Нижегородский р-н	ул.Славянская, д.19	2 187,0	5	132 350 000		здание	7-906-579-33-38	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-slavyanskaya-d-19-id2760222
3	Нижегородский р-н	ул.Нижегородская, д.5	2 841,0	2	260 000 000		здание	7-920-253-72-08	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-nizhegorodskaya-d-5-id2703176
4	Нижегородский р-н	ул.Родионова, д.108	1 251,0	4	78 000 000		здание	7-920-253-21-85	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-rodionova-d-108-id2762434
5	Нижегородский р-н	ул.Ковалихинская, д.49в	903,0	2	77 000 000		здание	7-930-800-13-31	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kovalihinskaya-d-49v-id2833321
6	Нижегородский р-н	ул.Ковровская, 11	239,0	2	25 000 000		здание	7 958 728-51-17	https://nn.cian.ru/sale/commercial/264526935/
7	Нижегородский р-н	наб.Нижне-Волжская, д.19	4 170,0	3	399 999 994		здание	7-904-396-28-88	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/nab-nizhne-volzhsкая-d-19-id2698910
1	Советский р-н	ул.Генерала Ивлиева	4 400,0		29 500 000		земля	7 958 729-16-31	https://nn.cian.ru/sale/commercial/255997677/
2	Нижегородский р-н	ул.Бринского	1 786,0		7 000 000		земля	7 958 729-29-59	https://nn.cian.ru/sale/commercial/265905840/
3	Нижегородский р-н	ул.Школьная	550,0		3 000 000		земля	8-958-727-22-86	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_izhs_2190548731
4	Нижегородский р-н	пер.Бойновский	1 456,0		10 000 000		земля	7-958-727-66-48	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-4800834255

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

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Офисно-торговые объекты:

Скидка на торг Величина уторгования при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке находится в доверительном интервале 9,5-10,5%, среднее значение диапазона составляет 10,8% (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, Нижний Новгород 2021 г. – стр.458, таблица 448).

Местоположение Важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является местоположение объекта недвижимого имущества, так, например, офисно-торговые объекты, расположенные в центрах деловой активности, на «красных линиях» населенного пункта, предлагаются к продаже по более высоким ценам нежели объекты расположенные внутриквартально, на удалении от деловых центров. Значения корректировок при данном ценообразующем факторе, выглядят следующим образом (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, Нижний Новгород 2021 г. – стр.134, таблица 54):

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Местоположение относительно «красных линий» характеризуется следующими коэффициентами (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, Нижний Новгород 2021 г. – стр.155, таблица 80):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91

Физическое состояние объекта. Обычно, рассматривается в двух аспектах, первый – это стоимость непосредственно ремонта, второй – это убытки, связанные с оплатой аренды помещений на период ремонта или упущенная выгода за время проведения ремонта. Первый фактор принимается равным предполагаемым затратам на ремонт здания до доведения его до требуемого уровня. Второй фактор не влияет на стоимость в прямой зависимости, поскольку даже самое хорошо отделанное помещение никогда полностью не устроит покупателя (арендатора) и производится тот или иной косметический ремонт, а зачастую и перепланировка. Влияние данного фактора следующее (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, Нижний Новгород 2021 г. – стр.428, таблица 407; стр.430, таблица 408):

Таблица 407. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Площадь объекта, «фактор масштаба». На стоимость объекта кроме всего прочего влияет общая площадь продаваемого объекта, так например при прочих равных условиях объекты большей площадью предлагаются к продаже дешевле, из расчета на удельный показатель стоимости, нежели объекты меньшей площадью. Влияние данного фактора следующее (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, Нижний Новгород 2021 г. – стр.319, таблица 225; стр.334, таблица 235):

Объекты офисной недвижимости:

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	до 125	1,00	1,15	1,29	1,44	1,47	1,81
	от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,27	1,57
	от 300 до 750	0,78	0,90	1,00	1,12	1,14	1,40
	от 750 до 1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25
	от 1500 до 5000	0,68	0,79	0,88	0,98	1,00	1,23
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81	1,00

Объекты торговой недвижимости:

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,07	1,19	1,30	1,65	1,74
	от 50 до 125	0,93	1,00	1,11	1,21	1,54	1,62
	от 125 до 300	0,84	0,90	1,00	1,09	1,38	1,46
	от 300 до 750	0,77	0,82	0,92	1,00	1,27	1,33
	от 750 до 1500	0,61	0,65	0,72	0,79	1,00	1,05
	от 1500	0,58	0,62	0,69	0,75	0,95	1,00

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

Основные ценообразующие факторы для объекта

В результате исследования и анализа рынка, проведенного оценщиком, было выявлено следующее:

- Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость показал: регион местоположения оцениваемого имущества – г.Нижний Новгород, Нижегородской области обладает стабильной текущей социально-политической ситуацией, вместе с эти существуют неопределенность в дальнейших макроэкономических показателях вследствие начала спецоперации на территории Украины. Рынок офисно-торговых объектов достаточно развит в областном центре, наибольшее количество предложений приходится на верхнюю часть города;
- Наибольший спрос и предложение по объектам торгово-офисной недвижимости приходится на зоны с высокой деловой активностью, куда в большей степени относятся административные центры районов областного центра, транспортные магистрали с высоким трафиком;
- Основными факторами, влияющими на формирование стоимости объектов, являются - 1 группа факторов - характеристики сделок (условия финансирования и условия продажи, фактор времени продажи, вид и объем передаваемых прав); 2 группа факторов - характеристики самого объекта (целевое назначение, физические характеристики, местоположение);
- Количество предложений объектов недвижимого имущества - зданий офисно-торгового назначения ограничено, в основном к аренде и продаже предлагаются встроенные помещения. Цены предложений объектов торгово-офисного назначения расположенных в нагорной части Нижнего Новгорода – Нижегородский район, находятся в основном диапазоне от 60 000 руб. до 105 000 руб. за 1 кв.м общей площади улучшений (для зданий расположенных

на земельных участках), цена предложения зависит от местоположения объекта и других качественных характеристик.

- Срок экспозиции для объектов офисно-торговой недвижимости (Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним) может составлять от 3 месяцев для наиболее ликвидных объектов до 1,5 лет для объектов с низкими потребительскими качествами. Так, например, по наблюдениям аналитиков R7 Group средний срок экспозиции для офисно-торговых помещений приближается к году (12 месяцев) (Источник: http://smao.ru/press/news/market/analiz_ofisnoy_i_torgovoy_nedvijimosti_v_2015-2016gg). Ликвидность оцениваемого объекта в целом находится на среднем уровне (срок экспозиции – 12 мес).

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- оно должно быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *законодательно разрешенным*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *приносить максимальную прибыль*.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Чтобы дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводилось в два этапа:

1. Для земельного участка как свободного.
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наилучшего использования земельного участка как неосвоенного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях служит для корректного применения затратного подхода.

На основании законодательного разрешения использования земельных участков (под нежилое отдельностоящее здание /под дворовую территорию / под нежилое помещение), общего и локального расположения (расположение в местной зоне деловой активности, близости от ул.Родионова), ближайшего окружения (здания административного назначения), сделан вывод о единственно возможном варианте использования земельных участков – строительство объектов офисно-торгового назначения. Кроме этого отсутствует возможность сноса первичного объекта недвижимости, для строительства объекта с иным функциональным назначением, поскольку на подвальном этаже оцениваемого объекта расположен объект гражданской обороны.

Анализ наилучшего использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка с имеющимися улучшениями учитываются те же критерии анализа: законодательно разрешенное, физически возможное и максимально продуктивное использование.

Локальное местоположение, объемно-планировочные и конструктивные характеристики, оснащённость инженерными коммуникациями, делают физически осуществимым вариантом использования оцениваемого объекта в качестве здания офисно-торгового назначения.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование по следующему назначению: в качестве здания офисно-торгового назначения: цокольный этаж – помещения торгового назначения; 1 – 3 этаж – помещения офисного назначения. Данное наиболее эффективное использование позволяет эксплуатировать объект с полной загрузкой без дополнительных капиталовложений на перепланировку и реконструкцию.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок 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.» (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98).

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение земельного участка и постройка на нем соответствующего объекта.

Затратным подходом определяется стоимость воспроизводства объекта оценки либо стоимость замещения объекта оценки.

Процедура оценки объекта капитального строительства, включает следующие последовательные шаги:

- определение рыночной стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости (затрат на создание) имеющихся улучшений (объекта капитального строительства);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка стоимости воспроизводства объекта путем уменьшения восстановительной стоимости (затрат на создание) на величину накопленного износа;
- расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом;

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или

выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. **Метод дисконтирования денежных поступлений** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Доход, который может быть получен от объекта недвижимости при его текущем использовании, сложится из арендной платы, которая представляет собой стабильные потоки доходов и расходов, поэтому в данном отчете использовался метод прямой капитализации.

Основные этапы процедуры оценки

1. Определение чистого операционного дохода, получаемого от эксплуатации оцениваемого имущества.
2. Определение коэффициента капитализации (R).
3. Пересчет годового, чистого операционного дохода в стоимость (C) объекта по формуле: $C = \text{ЧОД} / R$.
4. Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства путем вычета из полученной величины стоимости земельного участка относящегося к единому объекту недвижимого имущества.

Сравнительный подход

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен **принцип замещения**, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

В рамках сравнительного подхода наиболее часто используется метод сравнительного анализа продаж (предложений).

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) является наиболее «рыночным» из основных методов оценки недвижимости. Использование этого метода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были проданы (или выставлены на продажу) за сопоставимый период времени. Оценка методом прямого сравнительного анализа продаж (предложений) является, пожалуй, наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает использование данных о тех объектах, которые можно сравнить между собой, то есть, о *сопоставимых* объектах. Количество этих объектов должно быть достаточным (как правило, не менее трех) для того, чтобы использовать известные способы внесения поправок при корректировке продажных цен сравниваемых объектов.

Применение метода сравнительного анализа продаж (предложений) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью поиска достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения (аналогами) с целью корректировки их продажных цен;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к показателям оцениваемого объекта путем применения стоимостных корректировок и поправок.

- расчет рыночной стоимости объекта по среднему либо средневзвешенному значению скорректированных стоимостей аналогов.

Выбор подхода для определения рыночной стоимости:

При выборе подхода в расчетах рыночной стоимости оцениваемого имущества учитывалось количество и качество исходной информации устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта оценки, качество и количество информации рынка недвижимости к которому относится оцениваемое имущество, а также особенности объекта. Таким образом:

- затратный подход не применялся, поскольку результаты оценки, получаемые затратным подходом, имеют низкое качество достоверности и наименее точно соотносятся с рыночными данными рынка недвижимости, как правило результатам полученным затратным подходом, в процессе согласования присваиваются наименьшие рейтинги и веса. Расчет рыночной стоимости объекта с использованием затратного подхода не производился.

- доходный подход не применялся, анализ рынка предложений аренды объектов офисно-торгового назначения показывает значительный разброс в ценах предложений аренды объектов (диапазон месячных ставок 462 – 2 646 руб./кв.м) в условиях малой выборки, кроме этого, все предложения приходятся на нежилые встроенные помещения малой площади (до 120 кв.м).

- на рынке продажи объектов – отдельностоящих офисно-торговых зданий в нагорной части областного центра – Нижегородский район г.Нижегородского, имеется необходимое количество информации, с высокой степенью достоверности, требуемой для применения сравнительного подхода, учитывая что расчетные данные получаемые с использованием сравнительного подхода, имеют наивысшую степень объективности и достоверности, расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества производился с использованием «Сравнительного подхода».

6.1. Описание процесса оценки объекта оценки и расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен *принцип замещения*, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

В рамках сравнительного подхода наиболее часто используется метод сравнительного анализа продаж (предложений).

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) является наиболее «рыночным» из основных методов оценки недвижимости. Использование этого метода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были проданы (или выставлены на продажу) за сопоставимый период времени. Оценка методом прямого сравнительного анализа продаж (предложений) является, пожалуй, наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает использование данных о тех объектах, которые можно сравнить между собой, то есть, о *сопоставимых* объектах. Количество этих объектов должно быть достаточным (как правило, не менее трех) для того, чтобы использовать известные способы внесения поправок при корректировке продажных цен сравниваемых объектов.

Последовательность определения стоимости объекта оценки:

Применение метода сравнительного анализа продаж (предложений) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью поиска достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения (аналогами) с целью корректировки их продажных цен;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к показателям оцениваемого объекта путем применения стоимостных корректировок и поправок.
- расчет скорректированной удельной стоимости предложений объектов аналогов.
- расчет среднего значения скорректированных удельных стоимости аналогов и расчет рыночной стоимости объекта.

С учетом проведенного анализа рынка следует выделить следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Объем передаваемых прав. В рамках настоящего отчета сравнение производится только при передаче одинакового объема прав по объекту и его аналогам (право собственности).

2. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта – рыночные. Для цен предложений используется корректировка на уторгование.

3. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.

4. Местоположение, учитывает различие в характеристиках местоположения оцениваемого имущества и аналогов – местоположение в разрезе районов населенного пункта, характеристики местоположение относительно жилых секторов, промзон, мест деловой активности.

5. Корректировка на площадь – «фактор масштаба»

Выбор единицы сравнения осуществляется на основании анализа рынка сходных объектов. В результате анализа рынка недвижимости выявлено, что единицей сравнения для объектов недвижимости (и объектов капитального строительства (улучшений)) является 1 кв.м. общей площади, поскольку указанная единица фигурирует в рыночных предложениях и является универсальной при сопоставлении объектов различной площади.

6.1.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

В качестве источников информации об имеющихся на дату оценки предложениях объектов офисной недвижимости, использовалась информация с интернет – сайтов агентств недвижимости и сайтов объявлений купли-продажи.

Правило и принцип отбора аналогов.

Описание сравнимых объектов и расчет стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом приведен в таблице ниже, копии веб-страниц с описанием аналогов содержатся в «Приложении №3» к настоящему отчету.

В качестве объектов аналогов использовались объекты недвижимого имущества – отдельностоящие нежилые здания офисно-торгового назначения, реализуемые на земельных участках необходимых для эксплуатации данных зданий. Для целей оценки использовались только объекты, расположенные в Нижегородском районе Нижнего Новгорода с этажностью более 2-х этажей, кроме этого, использовалась только информация с датой публикации объявлений до даты оценки в пределах срока экспозиции.

№	Местоположение		Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Тип объекта	Применение аналога в расчетах
1	Нижегородский р-н	ул.Верхнепечёрская, д.7д	926,0	75 000 000	здание	применялся для расчета
2	Нижегородский р-н	ул.Славянская, д.19	2 187,0	132 350 000	здание	применялся для расчета
3	Нижегородский р-н	ул.Нижегородская, д.5	2 841,0	260 000 000	здание	применялся для расчета
4	Нижегородский р-н	ул.Родионова, д.108	1 251,0	78 000 000	здание	применялся для расчета
5	Нижегородский р-н	ул.Ковалихинская, д.49в	903,0	77 000 000	здание	применялся для расчета
6	Нижегородский р-н	ул.Ковровская, 11	239,0	25 000 000	здание	применялся для расчета
7	Нижегородский р-н	наб.Нижне-Волжская, д.19	4 170,0	399 999 994	здание	применялся для расчета

Перечень и полное описание объектов-аналогов приведено в Таблице ниже.

Аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости, объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

№	Местоположение. Ориентир местоположения	Общая площадь, кв.м	Этажность	Цена предложения, руб.	Объявление	Ссылка на источник информации
1	Нижегородский р-н, ул.Верхнепечёрская, д.7д	926,0	3	75 000 000	Продажа отдельно стоящего административного здания. Общая площадь 926 кв.м. Этажность 3 этажа, включая цоколь. 5 отдельных входов. Первый этаж проектировался под продуктовый сегмент. Разгрузочная зона, рампа. Приточно-вытяжная вентиляция. Энергомощность 150 кВт. Отопление, водоснабжение центральные. В центре густонаселенного массива Верхние Печеры, по первой линии. Рядом остановка общественного транспорта. Парковка в наличии. Нижегородский район, ул. Верхне-Печерская.	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-verhnepecherskaya-d-7d-id2738911
2	Нижегородский р-н, ул.Славянская, д.19	2 187,0	5	132 350 000	Продажа отдельно стоящего административного здания. Общая площадь 2187, 6 кв. м. Пять этажей плюс эксплуатируемый подвал., по 60500 руб./кв. м. (132, 35 млн. руб.). Земельный участок в собственности. Центральные коммуникации. Два отдельных независимых входа в здание. Коридорно-кабинетная система, качественный офисный ремонт. Охранно-пожарная сигнализация, интернет, кондиционеры. Высота потолков 3, 25 м, парковка во дворе. Здание находится в центре торговой и деловой активности, подходит любой вид деятельности - гостиничный комплекс, медицинский центр, офис крупной компании и т.д. В шаговой доступности остановки на Горького и Белинского, станция метро Горьковская. Нижегородский район, улица Славянская. Назначение: офисы, недвижимость под медицинские учреждения	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-slavyanskaya-d-19-id2760222
3	Нижегородский р-н, ул.Нижегородская, д.5	2 841,0	2	260 000 000	Нижегородский район, улица Ильинская. (Продам, Здание): отдельно стоящее 2-х этажное здание, кабинетная система с возможностью перепланировки, вторая линия домов, огороженная территория, тихое, уютное место в самом центре исторической части города, своя парковка, 40 соток земли в собственности, хорошая транспортная доступность, рядом остановка общественного транспорта. Электроснабжение (100 кВт), отопление, горячее/холодное водоснабжение, канализация, телефонизация, интернет (3 провайдера). Здание на 70% сдано в аренду. Первый этаж - арендатор "Пятерочка"	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-nizhegorodskaya-d-5-id2703176
4	Нижегородский р-н, ул.Родионова, д.108	1 251,0	4	78 000 000	Улица Родионова Нижегородский район. Продается 4 -х этажное здание в 10-ти минутах от центра города 2014 года постройки .Цокольный этаж-парковка 288 кв. метров и 3 этажа свободной планировки по 300 кв. Высота потолков 2,8 метра. Все коммуникации центральные заведены в помещение (газ, вода, канализация, электричество). Развитая инфраструктура- в шаговой доступности остановки общественного транспорта, ТЦ Фантастика, ТЦ Ганза, площадь Сенная, а также Супермаркеты	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-rodionova-d-108-id2762434

№	Местоположение. Ориентир местоположения	Общая площадь, кв.м	Этажность	Цена предложения, руб.	Объявление	Ссылка на источник информации
					Лента. Имеется подземный паркинг на 12 автомобилей. .Показываем в удобное для Вас время. Торг	
5	Нижегородский р-н, ул.Ковалихинская, д.49в	903,0	2	77 000 000	Продается отдельно стоящее здание со своей территорией . Площадь центра 903 кв.м. Общая земля 1269 кв.м, в собственности. 2х этажный коммерческий центр в центре города с огороженной территорией и личной парковкой (14 парковочных мест) -Все помещения после ремонта (Пол плитка, ламинат,стены обои под покраску), кондиционеры . Подходят под занятие любой деятельностью в том числе офис, представительство, call-центр, услуги населению. -Все помещения индивидуальны, метраж от 6 квадратных метров до 90 квадратов которые охраняются, оснащены датчиками дыма и системой видеонаблюдения. -Имеется общая зона отдыха. Коммуникации мощность электричество 75КВ Отопление, водоснабжение, канализация- центральное.	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kovalihinskaya-d-49v-id283321
6	Нижегородский р-н, ул.Ковровская, 11	239,0	2	25 000 000	Предлагаем на продажу отдельно стоящее нежилое здание 238, 8 кв.м. с прилегающей территорией по адресу: ул. Ковровская, 11 Нижегородский район (610 метров от Автостанции Сенная). Здание состоит из первого этажа: 81, 6кв.м. второго этажа: 88, 8кв.м. мансардного этажа: 68, 4кв.м. Планировка кабинетная, на каждом этаже расположен санузел, есть оборудованная зона кухни. Выполнен офисный ремонт, установлены кондиционеры, оборудована пожарная и охранная сигнализация. Коммуникации центральные, отопление от газового котла. Земельный участок под зданием с прилегающей территорией 499 кв.м. в собственности. Цена продажи 25000000 рубля	https://nn.cian.ru/sale/commercial/264526935/
7	Нижегородский р-н, наб.Ниже-Волжская, д.19	4 170,0	3	399 999 994	Нижегородский р-н. Ниже-Волжская набережная. 3-х этажное кирпичное здание в историческом центре Нижнего Новгорода. Идеально разместить гостиницу, медицинский центр, учебный центр, офис крупной компании, ресторан, ночной клуб. Перекрытия железобетонные. Несущие конструкции позволяют технически осуществить любые решения по переоборудованию и перепланировке. Со всеми коммуникациями. Отопление от собственной котельной. Собственная ТП. Первый и второй этажи заняты арендаторами	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/nab-nizhevolzhskaya-d-19-id2698910

Поправка на торг. Величина уторгования при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке находится в доверительном интервале 9,5-10,5%, в целях расчета рыночной стоимости использовалась минимальная граница диапазона скидки на торг – 9,5%, с учетом высокой активности рынка офисно-торговой недвижимости в Нижегородском районе Нижнего Новгорода (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, Нижний Новгород 2021 г. – стр.458, таблица 448).

Поправка на местоположение. Важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является местоположение объекта недвижимого имущества, так, например, офисно-торговые объекты, расположенные в центрах деловой активности, на «красных линиях» населенного пункта, предлагаются к продаже по более высоким ценам нежели объекты расположенные внутриквартально, на удалении от деловых центров. Значения корректировок при данном ценообразующем факторе, выглядят следующим образом (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, Нижний Новгород 2021 г. – стр.134, таблица 54):

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00
Центры административных районов города	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73

Величина корректировки на местоположение и характеристика местоположения объектов (коэффициент корректировки определен отношением коэффициента к самому дорогому району объекта оценки и объекта аналога, например $1,095 = 0,81/0,74$):

№	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Характеристика местоположения	К	k
1	ул.Верхнепечёрская, д.7д	926,0	Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	1,000
2	ул.Славянская, д.19	2 187,0	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	1,095
3	ул.Нижегородская, д.5	2 841,0	Культурный и исторический центр	1,00	0,810
4	ул.Родионова, д.108	1 251,0	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	1,095
5	ул.Ковалихинская, д.49в	903,0	Культурный и исторический центр	1,00	0,810
6	ул.Ковровская, 11	239,0	Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	1,000
7	наб.Ниже-Волжская, д.19	4 170,0	Культурный и исторический центр	1,00	0,810
	Объект оценки		Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	

Поправка на земельный участок. Объекты аналоги – нежилые отдельностоящие здания реализуются с земельными участками необходимыми для эксплуатации данных зданий. Корректировка на земельный участок не применялась.

Поправка на площадь. Данный фактор характеризуется следующими предпосылками: чем больше площадь объекта, тем меньше удельный показатель его стоимости в предположении его продажи целиком. Указанный фактор влияет как на стоимость продаваемых участков, так и на улучшения (объекты капитального строительства), на улучшения в меньшей степени. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021" Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, Нижний Новгород 2021 г. – стр.319, таблица 225; стр.334, таблица 235):

Объекты офисной недвижимости:

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	до 125	1,00	1,15	1,29	1,44	1,47	1,81
	от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,27	1,57
	от 300 до 750	0,78	0,90	1,00	1,12	1,14	1,40
	от 750 до 1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25
	от 1500 до 5000	0,68	0,79	0,88	0,98	1,00	1,23
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81	1,00

Объекты торговой недвижимости:

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,07	1,19	1,30	1,65	1,74
	от 50 до 125	0,93	1,00	1,11	1,21	1,54	1,62
	от 125 до 300	0,84	0,90	1,00	1,09	1,38	1,46
	от 300 до 750	0,77	0,82	0,92	1,00	1,27	1,33
	от 750 до 1500	0,61	0,65	0,72	0,79	1,00	1,05
	от 1500	0,58	0,62	0,69	0,75	0,95	1,00

Поправка на площадь рассчитывалась по средневзвешенному значению для объектов офисного и торгового назначений, поскольку оцениваемое имущество относится к офисно-торговому зданию, цокольный этаж оцениваемого объекта – помещения торгового назначения, 1-3-и этажи – офисные, таким образом в среднем для офисных помещений вес принят на уровне 75%, по торговым – 25% (из расчета 1 этаж – торговые, 3 этажа – офисные: $1 / 4 = 25\%$), расчет следующий – $0,97 = 0,98 * 75\% + 0,95 * 25\%$:

№	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Для офисных	Для торговых	Среднее значение
1	ул.Верхнепечёрская, д.7д	926,0	0,98	0,95	0,97
2	ул.Славянская, д.19	2 187,0	1,00	1,00	1,00
3	ул.Нижегородская, д.5	2 841,0	1,00	1,00	1,00
4	ул.Родионова, д.108	1 251,0	0,98	0,95	0,97
5	ул.Ковалихинская, д.49в	903,0	0,98	0,95	0,97
6	ул.Ковровская, 11	239,0	0,79	0,69	0,77
7	наб.Нижне-Волжская, д.19	4 170,0	1,00	1,00	1,00
	Объект оценки	3 366,7*			

*- использовалась совокупная общая площадь оцениваемого имущества ($3702,1+245,8 - 581,2 = 3366,7$ кв.м.), без учета площади подвала (581,2 кв.м.)– объекта гражданской обороны.

Поправка на физическое состояние не применялась, поскольку объекты аналоги, как и оцениваемое имущество возможно использовать по функциональному назначению без дополнительных капитальных затрат.

Таблица 6.1

Таблица корректировок цен аналогов

№	Местоположение	Общая площадь улучшений, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Поправка на торг	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	Поправка на местоположение	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	Поправка на площадь (масштаб)	Скорректированная стоимость, руб./кв.м
1	Нижегородский р-н, ул.Верхнепечёрская, д.7д	926,0	75 000 000	80 994	0,905	73 300	1,000	73 300	0,97	71 101
2	Нижегородский р-н, ул.Славянская, д.19	2 187,0	132 350 000	60 517	0,905	54 768	1,095	59 971	1,00	59 971
3	Нижегородский р-н, ул.Нижегородская, д.5	2 841,0	260 000 000	91 517	0,905	82 823	0,810	67 087	1,00	67 087
4	Нижегородский р-н, ул.Родионова, д.108	1 251,0	78 000 000	62 350	0,905	56 427	1,095	61 788	0,97	59 934
5	Нижегородский р-н, ул.Ковалихинская, д.49в	903,0	77 000 000	85 271	0,905	77 170	0,810	62 508	0,97	60 633
6	Нижегородский р-н, ул.Ковровская, 11	239,0	25 000 000	104 603	0,905	94 666	1,000	94 666	0,77	72 893
7	Нижегородский р-н, наб.Ниже-Волжская, д.19	4 170,0	399 999 994	95 923	0,905	86 810	0,810	70 316	1,00	70 316
	Среднее значение									65 991

*- Весовые коэффициенты не присваивались поскольку информация по каждому аналогу имеет одинаковый рейтинг достоверности.

Определение надежности полученных результатов:

Количество использованных для расчета аналогов	7
Расчетная стоимость, руб./кв.м	65 991
Стандартное (среднеквадратическое) отклонение скорректированных стоимостей аналогов	5 705,15
Стандартная ошибка	2 156,34
Критическая точка распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов	2,45
Предельная ошибка интервального оценивания	5 283,03
То же в процентах от результата	8,01%

Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными, т.к. одновременно выполняются следующие условия:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, со сходным местоположением, что и объект оценки (в одном районе города);
- количество сопоставимых объектов – не менее 5;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 95% («Объем и глубина исследования») не превышает 15% (в нашем случае – 8,01%, т.е. не превышает);
- рынок продажи аналогичных объектов является развитым, а объект оценки является типичным для своего сегмента рынка.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82 (без учета площади подвала 581,2 кв.м.); нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, рассчитанная с использованием метода сравнения продаж / предложений «Сравнительного подхода», составит:

$$3\,366,7 \text{ кв.м} * 65\,991 \text{ руб./кв.м} = \mathbf{222\,171\,900 \text{ руб.}}$$

Определение стоимости прав на земельные участки

Оценщик при применении подходов к оценке руководствуется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года №568-р в части, не противоречащей действующему законодательству, регулиющему оценочную деятельность.

Доходный подход

При оценке рыночной стоимости незастроенных земельных участков в рамках доходного подхода возможно применение сл. методов:

-метод капитализации земельной ренты

$$PC_{3y} = NOI_{3y} / R_{3y}$$

Определяется поток доходов от сдачи земли в аренду, который затем капитализируется.

- метод остатка

$$PC_{3y} = (NOI_o - OC_y * R_y) / R_{3y}$$

Определяется доля дохода, приходящегося на землю, путем вычитания из дохода от всего объекта дохода, приходящегося на улучшения с остаточной стоимостью OC_y по ставке R_y . Рассчитанная доля дохода капитализируется.

- метод предполагаемого использования

$$PC_{3y} = NOI_{3y}/R_{3y}$$

Находится поток доходов от предполагаемого использования земли, который капитализируется (дисконтируется).

В качестве расчетного инструмента используется либо процесс дисконтирования, ожидаемых рентных доходов или других выгод от земельного участка, либо процесс прямой капитализации, который предполагает деление годового земельного рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего т.н. «капитализированная» величина доходов соответствует стоимости земельного участка.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов моделируется рыночная стоимость. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка земли соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичное право аренды земельного участка будет продано приблизительно за ту же цену.

Данные о сопоставимых участках при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого объекта. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Поэтому данный подход предусматривает использование открытой информации по купле-продаже сопоставимых объектов.

Практическое применение рыночного подхода возможно при наличии развитого рынка земли.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Затратный подход

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для воспроизводства либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков, как объектов невозпроизводимых данный подход в чистом виде не применим. При расчете стоимости земли, элементы затратного подхода используют при использовании метода остатка и выделения для определения стоимости затрат на воспроизводство (замещение) возможных вариантов улучшений земельного участка.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов для оценки земельного участка.

В данном отчете рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывается с использованием метода сравнения продаж Сравнительного подхода.

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

Затратный подход не используется, т.к. земельный участок – объект не воспроизводимый и к нему затратный подход не применим.

Использование Доходного подхода возможно в рамках методов капитализации земельной ренты и предполагаемого использования с использованием элементов затратного подхода. Однако, поскольку рынок аренды земельных участков, ограничен и на нем отсутствует достаточное количество достоверной информации, необходимой для расчетов, к тому же степень ликвидности на рынке аренды – земельных участков, достаточно низка, использование метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода будет связано с большим количеством допущений и предположений и может привести к искажению итоговой стоимости объекта. Метод предполагаемого использования, который так же может быть использован в рамках доходного подхода, должен отражать инвестиционную привлекательность объекта, однако в период на дату оценки, спрос и предложение на инвестиционные проекты в месте расположения участков отсутствовал, новое строительство не велось, применение метода предполагаемого использования, так же связано с большим количеством допущений и предположений и может привести к искажению итоговой стоимости объекта, где достаточно сложно объективно оценить потенциальный денежный поток от финансово-хозяйственной деятельности. Метод остатка, зачастую применяемый при оценке застроенных земельных участков, в рассматриваемом случае потребует использования в расчетах информации о предложениях к продаже либо аренде объектов – административно-торговых зданий, с известными качественными и количественными показателями позволяющими с высокой степенью достоверности оценить затраты на строительство объекта, но поскольку данные характеристики не описываются в объявлениях продажи (строительный объем, конструктивные характеристики и пр.), следовательно, и расчеты будут основаны на значительном количестве допущений и ограничений. Таким образом, применение метода остатка, так же связано с большим количеством допущений и предположений и может привести к искажению итоговой стоимости объекта оценки.

Таким образом, оценщик счел допустимым отказаться от использования доходного подхода в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки.

В данном отчете расчет рыночной стоимости земельных участков, относящихся к оцениваемому имуществу, осуществлялся с использованием метода сравнения продаж Сравнительного подхода, выбор данного метода в рамках сравнительного подхода, для осуществления расчетов, обусловлен наиболее качественной оценкой земельного участка, поскольку в ценах аналогов отражаются все ценообразующие факторы рынка аналогичных земельных участков и все используемые принципы оценки.

Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж.

Оцениваемый объект недвижимости, расположен на четырех земельных участках совокупной общей площадью 2 743 кв.м. Земельные участки расположены не на красной линии в зоне жилой высотной застройки Нижегородского района, вне исторической части, разрешенное использование: для размещения объектов предпринимательской деятельности.

Сравнительный подход в оценке базируется на информации о рыночных сделках. В его основу положен **принцип замещения**, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

В рамках сравнительного подхода наиболее часто используется метод сравнительного анализа продаж (предложений).

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) является наиболее «рыночным» из основных методов оценки недвижимости. Использование этого метода

позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были проданы (или выставлены на продажу) за сопоставимый период времени. Оценка методом прямого сравнительного анализа продаж (предложений) является, пожалуй, наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает использование данных о тех объектах, которые можно сравнить между собой, то есть, о *сопоставимых* объектах. Количество этих объектов должно быть достаточным (как правило, не менее трех) для того, чтобы использовать известные способы внесения поправок при корректировке продажных цен сравниваемых объектов.

Последовательность определения стоимости объекта оценки:

Применение метода сравнительного анализа продаж (предложений) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью поиска достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения (аналогами) с целью корректировки их продажных цен;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к показателям оцениваемого объекта путем применения стоимостных корректировок и поправок.
- расчет удельной стоимости объекта оценки на основании среднего арифметического скорректированных удельных стоимостей аналогов.
- расчет рыночной стоимости объекта оценки по среднему значению скорректированных стоимостей аналогов в зависимости от количественных показателей (общая площадь, кв.м) объекта оценки.

С учетом проведенного анализа рынка следует выделить следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Объем передаваемых прав. В рамках настоящего отчета сравнение производится только при передаче одинакового объема прав по объекту и его аналогам (право собственности).

2. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта – рыночные. Для цен предложений используется корректировка на уторгование, учитывающая также степень активности местного рынка недвижимости.

3. Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.

4. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных или заемных средств на дату продажи.

5. Физические характеристики участка.

6. Местоположение.

7. Наличие /отсутствие подведенных инженерных коммуникаций.

8. «Фактор масштаба» - корректировка на площадь земельного участка

Выбор единицы сравнения осуществляется на основании анализа рынка сходных объектов. В результате анализа рынка недвижимости выявлено, что единицей сравнения для земельных участков является 1 кв.м. площади, поскольку указанная единица фигурирует в рыночных предложениях и является универсальной при сопоставлении объектов различной площади.

Описание объектов аналогов

В качестве источников информации об имеющихся на дату оценки предложениях земельных участков использовалась информация с интернет – сайтов агентств недвижимости и сайтов объявлений купли-продажи.

Правило и принцип отбора аналогов.

На основании анализа рынка, приведенного в настоящем отчете, по результатам исследования цен предложений по состоянию на дату до даты оценки, были отобраны объекты аналогии – земельные участки, предназначенные для строительства объектов коммерческой недвижимости и на которых возможно строительство административно-торговых зданий, для расчетов использовалась вся информация обнаруженная на рынке купли-продажи земельных участков.

Перечень и полное описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости, приведено в Таблице 6.2.

Таблица 6.2

Аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

№	Ориентир местоположения	Общая площадь земельного участка, кв.м	Цена предложения, руб.	Объявление	Источник информации
1	Советский район (ул.им.Генерала Ивлиева)	4 400	29 500 000	Продажа проекта строительства торгово-офисного здания с земельным участком по улице Ивлиева, Рядом с перекрёстком с Васюнина, участок находится вдоль въезда в крупный спальный район Кузнечиха 2, на подъезде к улицам Рокоссовского, Штеменко, Сулова и Ванеева Участок 44 сот фасад по красной линии более 50 метров, участок ровный, имеет асфальтовое покрытие, ограждение, большой автомобильный трафик, в 200 метрах от ТЦ Жарптица. Хорошо просматривается. Имеется согласованные с администрацией проект здания, 2 этажа, общ площадь 1400 метров, рекламные конструкции согласованы Есть одобрение по размещению в здании крупного якорного ритейлера, также есть заявки по аренде и покупке офисных помещений. Произведены геология и геодезия, исполнительная съёмка, получены технические условия на ВСЕ коммуникации в необходимых для здания объёмах, точки подключения на границах участка. После строительства здания остается свободный участок в размере 20-25 сот, на котором возможно размещение МОЙКИ САМООБСЛУЖИВАНИЯ либо АЗС, которую в случае постройки готова выкупить крупная российская сеть автозаправок. Возможны рассмотреть варианты оплаты Получено разрешение на строительство	https://nn.cian.ru/sale/commercial/255997677/
2	Нижегородский район (ул.Бринского)	1 786	7 000 000	Продаю земельный участок 17,86 соток, ТСН "Ракета", на улице Бринского, за автосалоном Фольксваген. На участке деревья. Участок с наклоном, можно выровнять. По границе участка электричество, водопровод, газ. Подходит под коммерческую деятельность, строительство склада, ангара, офисного здания, авто мастерской. Возможен торг. Недалеко расположены улицы: Бринского, Германа Лопатина	https://nn.cian.ru/sale/commercial/265905840/
3	Нижегородский район (ул.Школьная)	550	3 000 000	Верхние Печеры, д. Кузьминка, ул. Школьная, земельный участок 5,5 сотки , под строительство дома, коммуникации проходят по границе участка (газ, эл-во, центральная вода) красивый вид на Волгу, в шаговой доступности т.д. Индиго, Евроспар, и т.д. юридически земля находится в Кетовском районе , что даёт большое финансовое преимущество областных тарифов и налогов	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._izh_s_2190548731
4	Нижегородский район (пер.Бойновский)	1 456	10 000 000	Продается земельный участок в центральной части г. Нижнего Новгорода. Рядом пл. Сенная, ул. Родионова, ул. Белинского, ЖК Книги. Категория земли : земли населённых пунктов, разрешенное использование : под индивидуальный жилой дом с прилегающей территорией. Общая площадь 1456 кв.м. Без обременений, 1 собственник. Звоните, ответим на вопросы Бойновский переулок	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-4800834255

Корректировка цен объектов аналогов

Объекты сравнения по отношению к оцениваемому земельному участку и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

Поправка на торг цены предложения. Поскольку при определении стоимости объекта оценки использовались данные о ценах предложения аналогичных земельных участков, необходимо сделать поправку, учитывающую уменьшение цены в ходе переговоров покупателя с продавцом. К цене предложения делали скидку «на торг» в размере 10,1% (скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку на активном рынке (Источник информации: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2020" Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2020 г. – стр.213, табл.99).

Объем прав. В объявлениях предложения продажи аналогов отсутствует информация об объеме передаваемых прав, поскольку в объявлениях не указана информация о реализации краткосрочной аренды и прав пользования по договорам долгосрочной аренды, оценщик сделал допущение о реализации полного права собственности по объектам аналогам.

Местоположение. Оцениваемые земельные участки расположены в Нижегородском районе г.Нижнего Новгорода, по первой линии домов от транспортной магистрали – ул.Родионова. Коэффициенты корректировки, характеризующие качество местоположения (Источник информации: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2020" Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2020 г. – стр.169, табл.62):

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району (под офисно-торговую застройку)	Среднее значение (К)	Доверительный интервал	
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69

Характеристика объектов аналогов и оцениваемых участков по местоположению:

Ориентир местоположения	Общая площадь, кв.м	Характеристика местоположения	К	Коэффициент корректировки
Советский район (ул.им.Генерала Ивлиева)	4 400	Многоквартирная жилая застройка	0,77	1,000
Нижегородский район (ул.Бринского)	1 786	Индивидуальные жилые дома	0,73	1,055
Нижегородский район (ул.Школьная)	550	Окраины города	0,67	1,149
Нижегородский район (пер.Бойновский)	1 456	Промзоны	0,67	1,149
Нижегородский район (ул.Родионова) (объекты оценки)	2 743*	Многоквартирная жилая застройка	0,77	

*- для оцениваемых земельных участков использовалась совокупная общая площадь, поскольку все четыре участка относятся к оцениваемому зданию (помещению) и предназначены для эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.

Инженерные коммуникации. В соответствии со Справкой, предоставленной Заказчиком, к оцениваемому объекту на дату оценки были подведены следующие центральные инженерные коммуникации: канализация, отопление, водоснабжение, электричество.

Характеристика земельных участков аналогов по подведенным к ним коммуникациям следующая:

	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Наличие подведенных коммуникаций
Аналог №1	Советский район (ул.им.Генерала Ивлиева)	4 400	нет данных о подведенных коммуникациях
Аналог №2	Нижегородский район (ул.Бринского)	1 786	нет данных о подведенных коммуникациях
Аналог №3	Нижегородский район (ул.Школьная)	550	нет данных о подведенных коммуникациях
Аналог №4	Нижегородский район (пер.Бойновский)	1 456	нет данных о подведенных коммуникациях

Поправки на наличие подведенных инженерных коммуникаций к оцениваемому земельному участку, составляют: Электроэнергия - среднее значение 1,16; Газоснабжение - среднее значение 1,16 (поправка не требуется); Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи - среднее значение 1,18 (Источник информации: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2020" Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2020 г. – стр.136, табл.49)

Поправка на площадь земельного участка «фактор масштаба». Цена предложения земельного участка зависит от площади продаваемого объекта, так участки большей площади предлагаются к продаже дешевле исходя из удельной стоимости одного квадратного метра. (Источник информации: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки "Справочник оценщика недвижимости - 2020" Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2020 г. – стр.105, рис.19; стр.96, табл.33)

Корректировка цен земельных участков, предназначенных для строительства офисно-торговых объектов

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

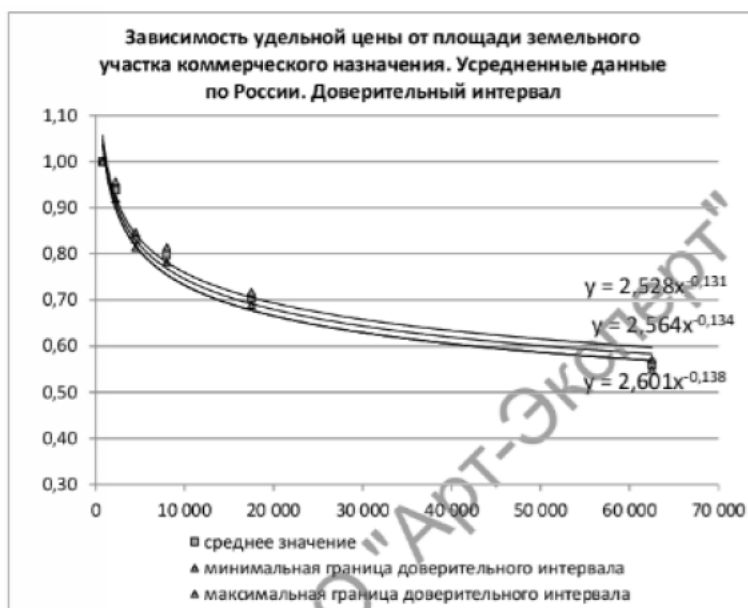


Рис. 19

Таким образом использовалась зависимость:

$$y = 2,564 * x^{-0,134}$$

где: x – площадь объекта, кв.м;

y – коэффициент площади по модели Лейфера (Кл).

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Корректировка} = (\text{Кл объекта оценки} / \text{Кл объекта аналога} - 1) * 100\%$$

Расчёт поправки на площадь	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
(1) Величина (Собъект оценки) в степени (-0,134)	0,346	0,346	0,346	0,346
(2) Величина (Собъект аналог) в степени (-0,134)	0,325	0,367	0,429	0,377
Корректировка на площадь, (1)/(2)-1	6,5%	-5,7%	-19,3%	-8,2%

Расчет стоимости оцениваемого объекта произведен в таблице ниже.

Таблица 6.3

**Определение величины стоимости земельных участков кадастровые номера 52:18:0060182:23; 52:18:0060182:26; 52:18:0060182:21;
52:18:0060182:19**

№	Местоположение	Общая площадь участка, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Корректировка на торг	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	Поправка на местоположение	Скорректированная стоимость, руб./кв.м
1	Советский район (ул.им.Генерала Ивлиева)	4 400	29 500 000	6 705	0,899	6 028	1,000	6 028
2	Нижегородский район (ул.Бринского)	1 786	7 000 000	3 919	0,899	3 523	1,055	3 717
3	Нижегородский район (ул.Школьная)	550	3 000 000	5 455	0,899	4 904	1,149	5 635
4	Нижегородский район (пер.Бойновский)	1 456	10 000 000	6 868	0,899	6 174	1,149	7 094

Продолжение таблицы:

№	Местоположение	Общая площадь участка, кв.м	Скорректированная стоимость, руб.	Корректировка на инженерные коммуникации		Скорректированная стоимость, руб./кв.м	Поправка на площадь	Скорректированная стоимость, руб./кв.м
				электричество	водоснабж. канализ., отопление			
1	Советский район (ул.им.Генерала Ивлиева)	4 400	6 028	1,16	1,18	8 251	6,5%	8 787
2	Нижегородский район (ул.Бринского)	1 786	3 717	1,16	1,18	5 088	-5,7%	4 798*
3	Нижегородский район (ул.Школьная)	550	5 635	1,16	1,18	7 713	-19,3%	6 224
4	Нижегородский район (пер.Бойновский)	1 456	7 094	1,16	1,18	9 710	-8,2%	8 914
Среднее значение скорректированных удельных стоимостей аналогов, руб./кв.м								7 975

*- аналог №2 при нахождении среднего значения не использовался, поскольку его удельная скорректированная стоимость значительно выпадает из общей выборки, что может быть обусловлено различными не известными ценообразующими факторами, не отраженными продавцом в объявлении. Учитывая одинаковое качество исходной информации по всем аналогам, весовые коэффициенты при нахождении среднего значения не присваивались.

Стоимость земельных участков, относящихся к оцениваемому объекту недвижимости, определенная методом сравнения продаж / предложений, сравнительного подхода, составит:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок кадастровый номер 52:18:0060182:23	78	7 975	622 050	622 000
2	Земельный участок кадастровый номер 52:18:0060182:26	209	7 975	1 666 775	1 667 000
3	Земельный участок кадастровый номер 52:18:0060182:21	1 380	7 975	11 005 500	11 006 000
4	Земельный участок кадастровый номер 52:18:0060182:19	1 076	7 975	8 581 100	8 581 000
	ИТОГО				21 876 000

6.2. Согласование результатов

В результате применения различных подходов мы пришли к следующим результатам:

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Объект недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82; нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова	222 171 900	не использовался	не использовался

Поскольку рыночная стоимость оцениваемого имущества определена с использованием только сравнительного подхода, согласование результатов не требуется, за рыночную стоимость принимается стоимость, рассчитанная сравнительным подходом.

Таблица 6.4

Результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимого имущества

	Подход	Полученная стоимость, руб.	Удельный вес	Компонент итоговой стоимости, руб.
1	Сравнительный подход	222 171 900	1,0	222 171 900
2	Доходный подход	-	-	-
3	Затратный подход	-	-	-
	Согласованная стоимость			222 171 900
	Итого с учетом округления:			222 172 000

Распределение итоговой рыночной стоимости по объектам входящим в состав оцениваемого имущества, произведено на основании рассчитанной рыночной стоимости земельных участков и по доли общей площади улучшений земельных участков: общая стоимость улучшений составит 222 172 000 руб. - 21 876 000 руб. = 200 296 000 руб.

Таким образом рыночная стоимость объектов входящих в состав оцениваемого имущества, составит:

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Доля	Рыночная стоимость, руб.
1	Участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23			622 000
2	Участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26			1 667 000
3	Участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21			11 006 000
4	Участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19			8 581 000
5	Здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82	3 120,9*	94%	186 275 280
6	Нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221	245,8	6%	14 020 720
	ИТОГО			222 172 000

* без учета площади подвала 581,2 кв.м.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате анализа и расчетов оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимого имущества в составе: здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д, кадастровый номер 52:18:0060182:82 и нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3, кадастровый номер 52:18:0060182:221, расположенные в границах четырех земельных участков (участок общей площадью 78 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:23; участок общей площадью 209 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:26; участок общей площадью 1 380 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:21; участок общей площадью 1 076 кв.м., кадастровый номер 52:18:0060182:19), по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.23. по состоянию на 25 марта 2022 г. составляет (с учетом округления):

222 172 000 руб. (Двести двадцать два миллиона сто семьдесят две тысячи рублей),
в том числе:

№	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 3 702,1 кв.м., лит.Д	52:18:0060182:82	186 275 280
2	Нежилое помещение общей площадью 245,8 кв.м., этаж 1,2,3	52:18:0060182:221	14 020 720
3	Земельный участок, общей площадью 78 кв.м.	52:18:0060182:23	622 000
4	Земельный участок, общей площадью 209 кв.м.	52:18:0060182:26	1 667 000
5	Земельный участок, общей площадью 1 380 кв.м.	52:18:0060182:21	11 006 000
6	Земельный участок, общей площадью 1 076 кв.м.	52:18:0060182:19	8 581 000
	ИТОГО		222 172 000

Квалификация исполнителей

Специалист-оценщик, принимавший участие в настоящей работе:

Оценщик I категории Киселев О.Е.

подпись

является работником ООО «Эксперт Консалтинг» и имеет профессиональное образование в области оценки, подтвержденное дипломом Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета, отвечающее требованиям действующего законодательства. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» №022450-1 от 25 июня 2021 года

8. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

Нормативные документы

1. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ.
2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р.
3. Письмо Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.90.
4. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.
5. Постановление Правительства Нижегородской области от 24.01.2005 № 6 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Нижегородской области»
6. Стандарт Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"
7. Стандарт Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости"
8. Стандарт Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке"
9. Стандарт Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
10. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297;
11. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 298;
12. Федеральный Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 299;
13. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611.

Специальная литература

14. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.
15. Ким Н.Н., Маклакова Т.Г. Архитектура гражданских и промышленных зданий. – Стройиздат, 1987 г.
16. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений. Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279
17. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования. ВСН 58-88(р)/Госкомархитектуры. – М.: Стройиздат, 1990.– 32 с.
18. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
19. Укрупненные показатели восстановительной стоимости. Госстрой СССР. 1969г.
20. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, «Технобалт», 1995.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1**Шкала экспертных оценок для определения физического износа здания [15]**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию	До 10%
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	До 15-30 %
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80%
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Необходима полная замена конструктивных элементов	90-120%

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Копии документов Оценщика





014721 - KA1

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КИСЕЛЕВ
Олег Евгеньевич

ИНН 525611854266

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО»
от «23» мая 2008 года № 81

Президент

Ю.В. Школьников



Регистрационный № 01635

Дата внесения в реестр «14» июля 2008 года

Дата выдачи «11» января 2019 года



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия
специалистов-оценщиков»

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13. стр. 3

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «12» августа 2005 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «12» августа 2005 г. за основным государственным регистрационным номером:

1 0 5 7 7 4 7 8 0 6 9 1 8

Исполняющий обязанности начальника
Главного управления
Министерства юстиции
Российской Федерации по Москве


В.В. Федоров

Учетный N

7 7 1 4 0 6 1 9 5 4

Дата выдачи «28» июля 2015 г.

Ранее выданное свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации от «11» сентября 2012 г. не применяется в связи с выдачей настоящего свидетельства



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5491R/776/0039/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/0039/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Киселев Олег Евгеньевич
Местонахождение: г.Нижний Новгород, ул.Сов.Армии, дом 13а, кв.189

Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» октября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» октября 2022 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Новокшенов И.С./

Страхователь:
Киселев О.Е.

/ Киселев О.Е./

Место и дата выдачи полиса:
г.Н.Новгород
«29» сентября 2021 г.

Страховщик

Полис № 5491R/776/0039/21

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б


1





8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

тел./факс: (495)788 0 999

www.alfastrah.ru

ДОГОВОР № 0991R/776/40056/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		3 марта 2022 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Консалтинг» 607220, Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. 2 линия, д. 9 ИНН 5243030550 / КПП 524301001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 марта 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 2 марта 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 3 марта 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000.00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 15 марта 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 3 марта 2022 г. по 2 марта 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 3 марта 2022 г. по 2 марта 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того:	

	<p>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</p> <p>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.</p> <p>Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Оговорка о «Юрисдикции»:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир О.В., Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Консалтинг», schannikov@mail.ru, эл. почта: schannikov@mail.ru <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г. 								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Консалтинг»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
  <p>в лице Директора Шанникова Вячеслава Александровича действующего на основании Устава</p>	  <p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.В. действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.</p>								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/2004821
 Исполнитель: Кушнир О.В., Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, полученная из открытых источников


giperrn.ru/prodazha-zdaniy/ul-verhnepecherskaya-d-7d-id2738911

Мультиязычные: the Inspiration prov... Designpiration CSS.Writes Nitrate Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D-новости eSUN

Другие языки: Счетчик для членки

GIPERRN.RU Искать Вход / Регистрация

Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

 +7 (910) 793-08-04


Гиперин / Продажа зданий в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Верхнепечёрская улица / Объявление № 2738911

Продажа здания на ул. Верхнепечёрская, д. 7д

Нижегородский район, Нижний Новгород

75 000 000 руб.

ИД	2738911
Район	Нижегородский
Адрес	ул. Верхнепечёрская, д. 7д
Площадь	926 м²
Этажность	3
Материал стен	Уточнить
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	офисное, торговое

 Фото 2/13 На карте

Купить Агент Монолит Истейт. Член ИЕОП +7-904-042-70-16 Написать

ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ХОСТЕЛ
Московский район 337 м²

Подписаться на новые объявления

Подобное описание:

Продажа отдельно стоящего административного здания.
Общая площадь 926 кв.м.
Этажность 3 этажа, включая цоколь.
5 отдельных входов.
Первый этаж проектировался под продуктовый сегмент. Разгрузочная зона, рампа.
Приточно-вытяжная вентиляция.
Энергоёмкость 150 кВт.
Отопление, водоснабжение центральные.
В центре густонаселенного массива Верхние Печеры, по первой линии.
Рядом остановка общественного транспорта.
Парковка в наличии.
Нижегородский район, ул. Верхнепечёрская.

Номер объекта: #41/620720/11523

Скрыть ^

LEVOY METALIN НАШИ ЦЕНЫ ЛУЧШЕ СКИДОК
Товары для обустройства дома Посмотреть

Верхнепечёрская улица на карте

19.01 17.03.2022

giperrn.ru/prodazha-zdaniy/ul-slavyanskaya-d-19-id2760222

MyPhotoshop.ru the inspiration prov... Designpiration CSS Winne Ittper Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D пластик eSUN Другие закладки Список для чтения

ГИПЕРРН.RU Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

Новый склад класса «А»


Главная / Продажа зданий в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Славянская улица / Объявление № 2760222

Продажа здания на ул. Славянская, д. 19

Нижегородский район, Нижний Новгород

132 350 000 руб.

№	2760222
Район	Нижегородский
Адрес	ул. Славянская, д. 19
Площадь	2 187 кв. м
Этажность	5
Материал стен	комбинированный
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	офисное, медицинское учреждения



Марина Пономарева
Агент
Бизнес Недвижимость
+7-906-579-33-38
+7-906-579-33-38
Написать

ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ХОСТЕЛ
Минимальная цена 337 м²

Фото 1/11 | Планировка 1/5 | На карте

Поделись этим объявлением

Подробное описание:

Продажа отдельно стоящего административного здания.
Общая площадь 2187, 6 кв. м.
Пять этажей плюс эксплуатируемый подвал, по 60500 руб./кв. м. (132, 35 млн. руб.). Земельный участок в собственности.
Центральные коммуникации.
Два отдельных независимых входа в здание.
Коридорно-кабинетная система, качественный офисный ремонт.
Охранно-пожарная сигнализация, интернет, кондиционеры.
Высота потолков 3, 25 м, парковка во дворе.
Здание находится в центре торговой и деловой активности, подходит любой вид деятельности - гостиничный комплекс, медицинский центр, офис крупной компании и т.д.
В шаговой доступности остановки на Горького и Белинского, станция метро Горьковская.
Нижегородский район, улица Славянская.

Назначение: офисы, недвижимость под медицинские учреждения (лаборатории, медицинские центры, поликлинические центры, санатории, стационары, стоматологии, реабилитационные центры)

Торг уместен
да

Скрыть ^

Максидом ВСЁ ЛУЧШЕ В ДОМ! ЗАКАЗАТЬ

18:01 17.03.2022

gipem.ru/prodazha-zdaniy/ul-nizhegorodskaya-d-5-id2703176

MyPhotoshop.ru the inspiration prov... Designiration CSS-Wire Ittptstr Dribbble Pinterest Binance ArtStation 3D пластик eSUN Другие закладки Список для чтения

БИРЕНН.РУ Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

Вход Регистрация

Аренда складских помещений от 2 000 до 3 600 кв.м.

Главная / Продажа зданий в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Нижегородская улица / Объявление № 2703176

Продажа здания на ул. Нижегородская, д. 5
Нижегородский район, Нижний Новгород

260 000 000 руб.

№: 2703176
Район: Нижегородский
Адрес: ул. Нижегородская, д. 5
Площадь: 2 841 м²
Этажность: 2
Материал стен: Уточнить
Объект: отдельно стоящее здание
Назначение: офисное, медицинское учреждение

Оплата: Агент
Монитор Истейт.
Моб. №: +7-920-253-72-08
Написать

Фото 3/7 На карте

Помещение под ХОСТЕЛ 337 м²

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

Нижегородский район, улица Ильинская.
(Продам, Здание): отдельно стоящее 2-х этажное здание, кабинетная система с возможностью перепланировки, вторая линия домов, огороженная территория, тихое, уютное место в самом центре исторической части города, своя парковка, 40 соток земли в собственности, хорошая транспортная доступность, рядом остановка общественного транспорта. Электроснабжение (100 кВт), отопление, горячее/холодное водоснабжение, канализация, телефонизация, интернет (3 провайдера). Здание на 70% сдано в аренду. Первый этаж - арендатор "Пятерочка".

Номер объекта: 441/537300/11523

Скрыть ^

НАШИ ЦЕНЫ ЛУЧШЕ СКИДОК
Товары для обустройства дома [Посмотреть](#)

Дом д. 5 на ул. Нижегородская

Магазины Школы Детские сады Медицина ЦУ

18.02 17.03.2022

gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-rodionova-d-108-id2762434

МояPhotoshop.ru the inspiration prov... Designpiration CSS Winne Htppster Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D-пластик eSUN Другие раскладки Служок для чтения

GIPERNN.RU
 Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

Новый склад класса «А»

Главная / Продажа зданий в Нижегород / Нижегородский район / улица Родионова / Объявление № 2762434

Продажа здания на ул. Родионова, д. 108
 Нижегородский район, Нижний Новгород

78 000 000 руб.

№	2762434
Район	Нижегородский
Адрес	ул. Родионова, д. 108
Площадь	1 251 м²
Этажность	4
Материал стен	Уточнить
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	медицинское учреждение, образовательное учреждение

Галерея: Фото 1/10 На карте

Галина Алент
 Монолит Истейт.
 Член НПСР
 +7-920-253-21-85
 Написать

ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ХОСТЕЛ
 337 м²

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:
 Улица Родионова Нижегородский район. Продается 4-х этажное здание в 10-ти минутах от центра города 2014 года постройки. Цокольный этаж-парковка 268 кв. метров и 3 этажа свободной планировки по 300 кв. Высота потолков 2,8 метра. Все коммуникации центральные заведены в помещение (газ, вода, канализация, электричество). Развитая инфраструктура- в шаговой доступности остановки общественного транспорта, ТЦ Фантастика, ТЦ Ганза, площадь Сенная, а также Супермаркеты Лента. Имеется подземный паркинг на 12 автомобилей. Показываем в удобное для Вас время. Торг!
 Номер объекта: #41/673250/11523

Скрыть

Максидом ВСЁ ЛУЧШЕЕ В ДОМ! ЗАКАЗАТЬ

Дом д. 108 на ул. Родионова

Магазины Школы Детские сады Медицина ТЦ

18:03 17.03.2022

gipemn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kovalexinskaya-d-49v-id2833321

MyPhotoshop.ru The inspiration pro... Designpiration CSS Winne Itipari Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D-материалы SUN Другие аккаунты Статус для членки

ЦИРЕЯН.РУ Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

+7 (910) 793-08-04

Татьяна / Продажа зданий в Нижнем Новгороде / Выставляю свой / Космолаборатория / Объявление № 2833321

Продажа здания на ул. Ковалихинская, д. 49в

Нижегородский район, Нижний Новгород

77 000 000 руб.

№	2833321
Район	Нижегородский
Адрес	ул. Ковалихинская, д. 49в
Площадь	903 м²
Этажность	2
Материал стен	Утеплить
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	торговое, образовательное учреждение




Фото 1/9 На карте

Татьяна
Агент
Монитор Истейт,
член ИСР
+7-930-800-13-31
Написать

ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ХОСТЕЛ
Минимальная площадь 337 м²

Подписаться на подобные объявления

Подробное описание:

Продается отдельно стоящее здание со своей территорией .
Площадь центра 903 кв.м. Общая земля 1269 кв.м, в собственности.
О центре.
2х этажный коммерческий центр в центре города огороженной территорией и личной парковкой (14 парковочных мест)
-Все помещения после ремонта (Пол плитка, ламинат, стены обои под покраску), кондиционеры .
Подходит под занятие любой деятельностью в том числе офис, представительство, call-центр, услуги населению.
-Все помещения индивидуальны, метраж от 6 квадратных метров до 90 квадратов которые охраняются, оснащены датчиками дыма и системой видеонаблюдения.
-Имеется общая зона отдыха.
Коммуникации мощность электричество 75КВ
Отопление, водоснабжение, канализация- центральное.
Бизнес центр выгодная возможность инвестирования как готовый арендный бизнес ,в настоящее время полностью сдан в аренду, есть сайт по Аренде!

Номер объекта: #41/1101187/11523

Скрыть ^

Максидом **ВСЁ ЛУЧШЕЕ В ДОМ!** ЗАКАЗАТЬ

18.03
17.03.2022

gipernn.ru/prodazha-zdaniy/nab-nizhne-volzhszkaya-d-19-i22698810

MyPhotoShop.ru the inspiration prov... Designspiration CSS Wanie Itspster Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D-пластики eSUN Другие закладки Список друзей

ГИПЕРНН.РУ Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё Подать объявление

Телефон: +7 (910) 793-08-04


Главная / Продажа зданий в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Нижне-Волжская набережная / Объявление № 2698810

Продажа здания на наб. Нижне-Волжская, д. 19

Нижегородский район, Нижний Новгород

399 999 994 руб.

№	2698810
Район	Нижегородский
Адрес	наб. Нижне-Волжская, д. 19
Площадь	4 170 м²
Этажность	3
Материал стен	Угольник
Объект	отдельно стоящее здание
Назначение	отдых и развлечения, образовательное учреждение



Александр
Агент
Монслик Истейт,
член ИЖСР
+7-904-396-28-88
Написать

ПОМЕЩЕНИЕ
ПОД ХОСТЕЛ
Минусловский поселок
337 м²

Фото 1/6 На карте

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

Нижегородский р-н. Нижне-Волжская набережная. 3-х этажное кирпичное здание в историческом центре Нижнего Новгорода. Идеально разместить гостиницу, медицинский центр, учебный центр, офис крупной компании, ресторан, ночной клуб. Перекрытия железобетонные. Несущие конструкции позволяют технически осуществить любые решения по переоборудованию и перепланировке. Со всеми коммуникациями. Отопление от собственной котельной. Собственная ТП. Первый и второй этажи заняты арендаторами.

Номер объекта: #41/538268/11523

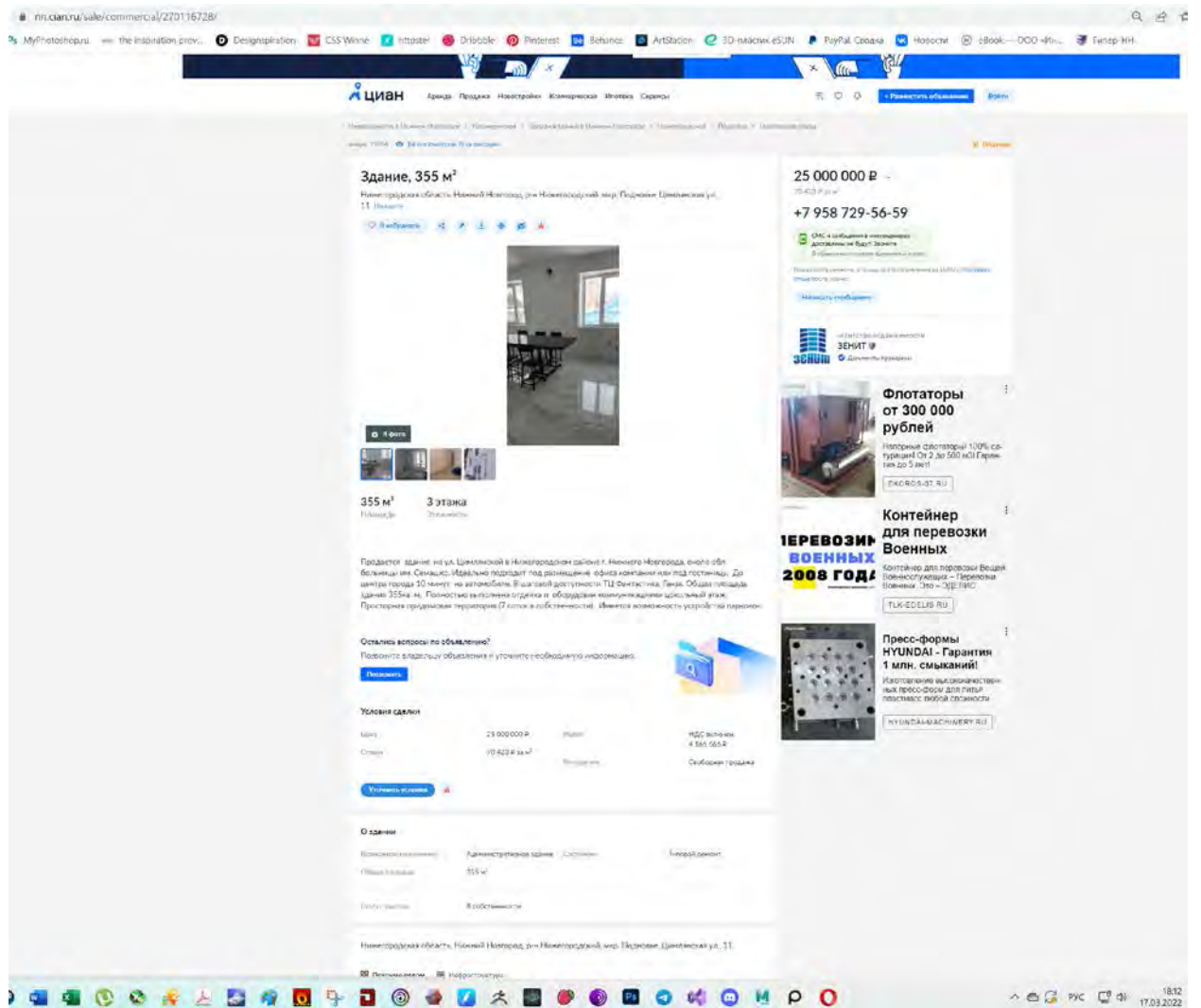
Скрыть

Максидом **ВСЁ ЛУЧШЕЕ В ДОМ!** ЗАКАЗАТЬ

Дом д. 19 на наб. Нижне-Волжская

Магазины Школы Детские сады Медицина ТЦ

18.03
17.03.2022



Здание, 239 м²
 Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Молотовский, Корововая ул., 11 на карте

25 000 000 ₽
 109 629 ₽ за м²
 +7 958 728-51-17

239 м² 2 этажа
 Площадь Этажность

Предлагается на продажу отдельно стоящее нежилое здание 239,8 кв.м. с прилегающей территорией по адресу: ул. Корововская, 11 Нижегородский район (210 метров от Автогостанки Сенная). Здание состоит из первого этажа 11,5 кв.м. второго этажа 88,5 кв.м. мансардного этажа 48,5 кв.м. Планировка кабинетная, на каждом этаже выделены санузлы, есть оборудованная зона кухни. Выделены офисный райончик, установлены кондиционеры, оборудована пожарная и охранная сигнализация. Коммуникации центральные, отопление от газового котла. Земельный участок под зданием с прилегающей территорией 499 кв.м. в собственности. Цена продажи 25 000 000 рублей.

Условия сделки

Цена	25 000 000 ₽	НДС включен	4 166 666 ₽
Скидки	104 600 ₽ за м²	Свободен	Свободен

О здании

Общая площадь	239 м²
Площадь участка	499 кв.м.

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Молотовский, Корововая ул., 11

Гас GS8 2022. 2 315 000 ₽
 Легкий руль. Видеорежим 2022
 Узнать подробности
 RZNINS-AUTO.COM

MenSalon в Нижнем!
 На выбор в интерьере от 5 "спидмиетров" в салоне. Пневматика в центре. Зонами такси!
 SALON.PREMIER-RU.RU

Тульский самовар на дровах за 6 790 ₽
 В наборе с самоваром, трубой, чайник и поднос.
 SAMOVAR-MAGAZIN.RU

Коммерческая земля, 44 сот.
 Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Советский, мкр. Нагорный, ул. имени Генерала Илькина Р.Д., №44/01

29 500 000 ₽
 570 40.5 м² на сот.
 УГР

+7 958 729-16-31

44.0 сот.
 Промышленность

Земли промышленности
 Категория

Предлагаю проект строительства торгового-офисного здания с земельным участком по улице Илькина, Район с перспективом с Восточной, участок находится вдоль въезда в крупный спальный район Кузнечки 2, на территории в границах Рынковского, Штенного, Сухова и Ванова
 Участок 44 сот. фасад по красной линии более 50 метров, участок ровный, имеет асфальтовое покрытие, ограждение, Большой автомобильный трафик, в 200 метрах от ТЦ "Квартал". Хорошо проинфраструктурирован.
 Имеются согласования с администрацией проект здания, 2 этажа, общая площадь 1400 метров, рекламная конструкция согласована.
 Есть варианты по размещению в здании крупного торгового ритейлера, также есть варианты по аренде и покупке офисных помещений.
 Произведены геологиз и геодата, исполнительная съемка, получены технические условия на ВСЕ коммуникации в необходимых для здания объемах, токи, подведение на границах участка.
 После строительства здания остается свободный участок в размере 20-25 сот. на котором возможно размещение МОЙНИ САМООБСЛУЖИВАНИЙ либо АЗС, которую в случае постройки торгова выкупить, купить российская сеть автозаправочных.
 Возможны рассмотреть варианты оплаты.
 Получено разрешение на строительство!!!

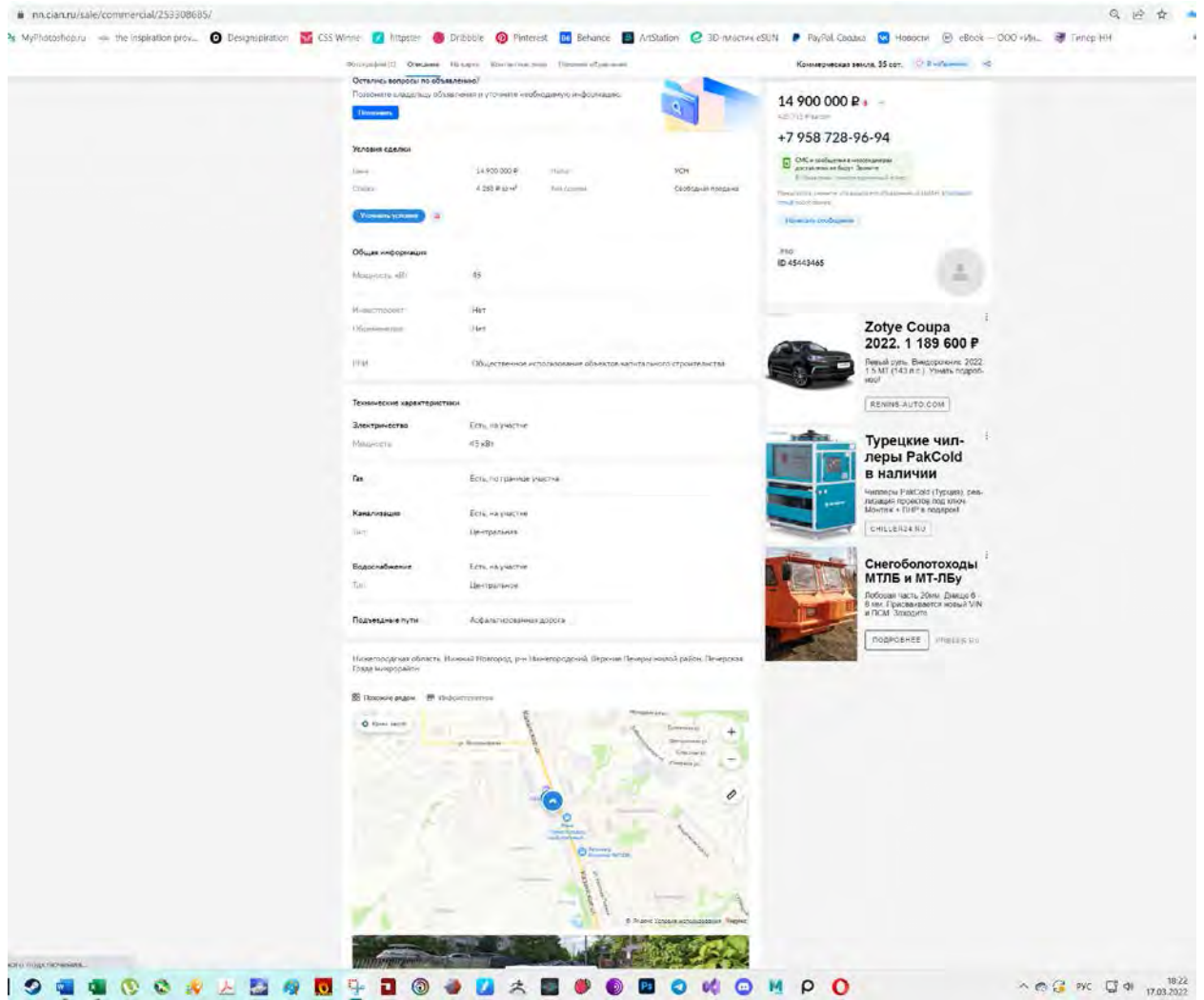
Остались вопросы по объявлению?
 Приведем все владельцу объявления и устроим в необходимую информацию.

Условия сделки

Цена	29 500 000 ₽	тип	МДН
Оплата	6 702 9 за м²	тип оплаты	Свободная продажа

Общая информация

Мощность кВт	150
Инвестирован	Есть
Обременение	Нет



nn.cian.ru/sale/commercial/265905840/


MyPhotoshop.ru the inspiration prov... Designpiration CSS Winne httpster Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D пиксель eSUN PayPal, Сводка Новости eBook — OOO

10/03/2022 13:24:00

Коммерческая земля, 17,86 сот.

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Ракета ТСН [на карте](#)

[Выборы](#) [Сохранить](#) [Поделиться](#) [Избранное](#)



4 фото

17.86 сот. **Земли промышленности**
Площадь: Категория:

Продано земельный участок 17,86 соток, ТСН "Ракета", на улице Еринского, на автозаполном фольклорен. На участке деревья. Участок с настилом, можно вывозить. По границе участка электричество, водопровод, газ. Подходит под коммерческую деятельность, строительство склада, ангара, офисного здания, авто мастерской. Возможен торг. Недалеко расположены улицы: Еринского, Гбачкина, Лыткина. Звоните показки в любое удобное для Вас время. Код объекта: 196270.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки


Цена:	7 000 000 Р	Налог:	УСН
Страна:	3 900 Р за м²	Тип сделки:	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

ВРИ: Промышленность

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Ракета ТСН

Показать район Интерактивная



7 000 000 Р
3900 Р за м²
[Связаться с владельцем объяв.](#)
УСН
+7 958 729-29-59
ОМС - соблюдение в соответствии с документом не будет. Земельный участок - продажа земельного участка
Планируется, сведения, что участок объявлен в ДДУ, и сделка отменена
[Написать сообщение](#)

Владис - Коммерческий отдел
Документы проверены

Снегоболотоходы МТЛБ и МТ-Лбу
Лобовая часть 20мм. Днище 6-8 мм. Присваивается новый VIN и ПТС. Заходите.
[ПОДРОБНЕЕ](#) [PVELSK.RU](#)

Аттестация по пром-безопасности без приезда в РТН!
Помогите оформить аттестацию по промбезопасности! Полностью официально!
[PB.PROFSERT24.RU](#)

Гас GS8 2022. 2 315 000 Р
Левый руль. Владисоржик. 2022. Узнать подробности
[RENINS-AUTO.COM](#)

18:24 17.03.2022

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there is a navigation bar with the Avito logo and various service categories. The main content area features a real estate listing for a plot of land (Участок 5,5 сот. (ИЖС)) in the Novgorod region. The listing includes a price of 3,000,000 RUB, a contact number (8 958 727-22-86), and a map showing the plot's location. The description mentions that the plot is 5.5 sotka, located on a residential street, and has all necessary utilities. There are also social media sharing options and a section for similar listings. On the right side, there are several advertisements for various services and products, including a car and office equipment.

domofond.ru/achat/zemli-na-prodazhu-nizhny-novgorod-4800834255

10 000 000 Р **Земли поселений, 14 соток**
 Нижний Новгород, Домовое переулок, Нижегородский район, Районный город, Нижегородская область
 Парковка 2 в кв


В избранное
 Показать список объявлений

Владис
 Размещает объявления: 4 года 4 мес.
 Всего за 3 месяца: 741
 +79067278848

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru, не сообщайте на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

VK R FB TW G



1 из 9

Связаться с владельцем +79067278848


Земли поселений, 14 соток

Код объекта: 320148.
 Продается земельный участок в центральной части г. Нижнего Новгорода. Рядом ул. Сонная, ул. Родниковая, ул. Белинского, МКФ Милит.
 Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под индивидуальные жилые дома с прилегающей территорией. Общая площадь: 1456 кв.м.
 Без обременения. Т.с. собственник.
 Заслужено интересует на вопросы.
 Ближайший переулок:
 Нижний Новгород


Создать заметку Распечатать Получить локатор Показать фото

Образцы документов для сделки

Резервуар РГСД-25 м3



Резервуар РГСД-25 м3

ПРОБЛЕМЫ РЕШАЮТ КОМПАНИИ
МКФ «ЛИЗИНГ»

 КУПИТЬ В ЛИЗИНГ

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 14 соток
 Цена: 10 000 000 Р
 Цена за сотку: 694 192 Р
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 19/02/2022
 Номер в каталоге: 4800834255

19:23 17.03.2022

giperrn.ru/arenda-pomescheny/ul-rodionova-d-17-id2797398

MyPhotoApp.ru the Inspiration proc. Designation CSS WinCC Html5r Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D-модели и SUN PayPal. Сводка Новости

GIPERRN.RU
 Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещѐ + Подать объявление

Аренда складских помещений от 2 000 до 3 600 кв.м.

Госылек / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / улица Родионова / Объявление № 2797398

Аренда помещения на ул. Родионова, д. 17
 Нижегородский район, Нижний Новгород

190 000 руб./мес.

№: 2797398
 Район: Нижегородский
 Адрес: ул. Родионова, д. 17
 Площадь: 71,8 м²
 Этаж / этажность: 1 / 9
 Высота потолка: Уточнить
 Отдельный вход: Уточнить
 Объект: помещение в жилом доме
 Назначение: торговое

Пушкирева Людмила
 Агент
 Комиссион
 2 Члена ИТЭС
+7-920-027-76-12
 Написать

Может быть
ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ХОСТЕЛ
 Московский район
 337 м²

Фото 2/3 На карте Подписка на похожие объявления

Подобное описание:
 Сдается в аренду торговое помещение на первом этаже жилого дома с отдельным входом. Предоставляются рекламные места на фасаде. Помещение расположено на одной из главных магистралей Н. Новгорода – ул. Родионова, Красная линия, Рядом остановка общественного транспорта.

Скрыть ^

ВСЁ ЛУЧШЕЕ В ДОМ!
 Максидом ЗАКАЗАТЬ

Дом 17 на ул. Родионова

Инфраструктура Объявления рядом Все объявления на карте

Магазины Школы Детские сады Медицина ТЦ

Дом 17, улица Родионова
 Нижегородский район,
 9 эт., 1971 м, квартира
 Подобные в доме

19 28
 17.03.2022

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the GIPERN.RU website. The browser's address bar shows the URL: `gipern.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodiionova-d-188-id2795371`. The website's navigation menu includes 'Продажа', 'Аренда', 'Коммерческая', 'Мой дом', 'Сервисы', 'Новости', 'Ещё', and 'Подать объявление'. A prominent orange banner at the top reads 'Аренда складских помещений от 2 000 до 3 600 кв.м.'. The main listing is for 'Аренда помещения на ул. Родионова, д. 188' in the Nizhny Novgorod region. The price is listed as '130 000 руб./мес.'. A table of details includes: ID 2795371, Region: Нижегородский, Address: ул. Родионова, д. 188, Area: 112.2 m², and other specifications. A photo of the building is shown, along with contact information for the agent: 'Пушарев Лариса', phone '+7-920-027-76-12', and a 'Написать' button. A small green box indicates 'ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ХОСТЕЛ' with an area of 337 m². Below the listing is a promotional banner for 'LENOX' and a map section titled 'Дом 188 на ул. Родионова' showing the location and nearby facilities like 'Магазины', 'Школы', and 'Детские сады'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 19:28 on 17.03.2022.

giperrn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-192-k1-id2819816

MyPhotoShop.ru the inspiration pro... Uryg-irpiration ESS-Winne Ittaster Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D-пластик eSUN YouTube. Служба Новости

ГИПЕРРН.РУ
Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

+7 (910) 793-08-04

Улицы / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Улица Родионова / Объявление № 2819816

Аренда помещения на ул. Родионова, д. 192 к1

Нижегородский район, Нижний Новгород

60 000 руб./мес.

№	2819816
Район	Нижегородский
Адрес	ул. Родионова, д. 192 к1
Площадь	130 м²
Год постройки	1989
Этаж / этажность	1 / 8
Высота потолков	4 м
Отделенный вход	есть
Объект	помещение в нежилом здании
Назначение	офисное, торговое

Светлана
Собственник

+7-929-044-14-84

Написать

Помещение под ХОСТЕЛ

337 м²

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

Аренда от собственника, БЦ "Интерно", 1 этаж, первая линия ул. Родионова, напротив ТЦ "Фантастика". Рядом ЖК "Мегаполис".

Индивидуальная парковка.

Рекламное место на фасаде здания, запасной выход.

Возможны варианты сдачи помещения под:

Медклиника (рядом больницы Семашко, Тонус, Визус, Садо и др)

Банк, торговлю,

офис для сотрудников, офис по работе с клиентами,

выставочный зал

Скрыть ^

Максидом **ВСЁ ЛУЧШЕ В ДОМ!** ЗАКАЗАТЬ

19:29 17.03.2022

gipern.ru/arenda/pomescheniy/ul-rodionova-d-102-id2707368

gIPERN.RU
 Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление


Аренда складских помещений от 2 000 до 3 600 кв.м.

Главная / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Улица Родионова / Объявление № 2707368

Аренда помещения на ул. Родионова, д. 102
 Нижегородский район, Нижний Новгород

38 400 руб./мес.

№: 2707368
 Район: Нижегородский
 Адрес: ул. Родионова, д. 102
 Площадь: 60 м²
 Этажность: Уточнить
 Высота потолков: Уточнить
 Отдельный вход: Уточнить
 Объект: помещение в нежилом здании
 Назначение: офисное



Щеуголова Елена
 Тарасовна
 Агент
 Член ИЖСР
+7-910-133-61-16
 Написать


ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ХОСТЕЛ
 Мостовый проезд 337 м²

Подобное описание:
 Предлагаем в аренду помещение на первом этаже, административного здания, расположенного на красной линии улицы Родионова 102. Общая площадь 60 кв.м., однокомнатное, но при желании можно разделить на две изолированные комнаты. Помещение после ремонта, отличное месторасположение, парковка. Круглосуточный доступ. Охрана входит в стоимость аренды. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи (из расчета 60 руб. за кв.м.) и услуги по электроэнергии.

Скрыть ^

Максидом **ВСЁ ЛУЧШЕЕ В ДОМ!** ЗАКАЗАТЬ

Дом д. 102 на ул. Родионова



19:39
17.03.2022

giperrn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodiionova-d-190d-id2795396

MyPhotoshop.ru the inspiration prov... Designspiration CSS Winne httpster Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D-пластик.eSUN PayPal. Сводка Новости

ГИПЕРРН.RU
 Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

Потолки 12 м,
 бесплатные полы
 и закрытая автотрампа

Главная / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / улица Родионова / Объявление № 2795396

Аренда помещения на ул. Родионова, д. 190д

Нижегородский район, Нижний Новгород

645 600 руб./мес.

№ 2795396
 Район Нижегородский
 Адрес ул. Родионова, д. 190д
 Площадь 807 м²
 Этаж / этажность 4 / 7
 Высота потолков Уточнить
 Отдельный вход Уточнить
 Объект помещение в нежилом здании
 Назначение офисное

Пушкарёва Людмила
 Агент
 Коммерсант
 ✓ Член ИЖСР
 +7-920-027-76-12
 Написать

Фото 1/6 На карте

ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ХОСТЕЛ
 Московский район 337 м²

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:
 Сдается офисное помещение на 4-ом этаже в административном здании, расположенном на одной из главных магистралей города.
 Помещения передаются с мебелью (в т.ч. кухня, гардеробная и т.д.).

Скрыть ^

МаксидоМ ВСЁ ЛУЧШЕЕ В ДОМ! ЗАКАЗАТЬ

Дом д. 190д на ул. Родионова

Магазины Школы Детские сады Медицина ТЦ

18:39 17.03.2022

gipeta.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-102-id2822919

MyPhotoshop.ru the inspiration prev... Designspiration CSS Wpne Itptter Dribbble Pinterest Behance ArtStation 3D-макетик #SUN PayPal Служба Новости

БИРЕНН.РУ
Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

Потолки **12 м**,
беспылевые полы
и закрытая автотрампа

Главная / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / улица Родионова / Объявление № 2822919

Аренда помещения на ул. Родионова, д. 102

Нижегородский район, Нижний Новгород

17 220 руб./мес.

№: 2822919
Район: Нижегородский
Адрес: ул. Родионова, д. 102
Площадь: 28 м²
Этаж / этажность: 1 / 4
Высота потолков: Уточнить
Отдельный вход: Уточнить
Объект: помещение в нежилом здании
Назначение: офисное

Протасов Ярослав
Агент
Коммерсант
Имеет ИСР
+7-910-884-34-30
Написать

Помещение под ХОСТЕЛ
Муниципальный участок 337 м²

Фото 2/6 На карте

Подпишитесь на похожие объявления

Подробное описание:

Предлагаются в аренду 2 однокомнатных офисных помещений, расположенных на первом этаже административного здания по адресу ул. Родионова, д. 102

Площадь первого помещения - составляет 28 кв.м., есть возможность вывода в помещение водопровода. В стоимость аренды включены коммунальные платежи, охрана. Дополнительно оплачивается электроэнергия. Стоимость аренды - 17 220р.

Площадь второго помещения - 30 кв.м., помещение в идеальном состоянии - после ремонта. Охрана входит в стоимость аренды. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи (из расчета 60 руб. за кв.м.) и услуги по электроэнергии. Стоимость аренды - 20 700р.

Само здание - имеет очень хорошее расположение - на первой линии домов по ул. Родионова, рядом остановки общественного транспорта, в помещение обеспечивается круглосуточный доступ.

Скрыть ^

НАШИ ЦЕНЫ ЛУЧШЕ СКИДОК
Товары для обустройства дома [Посмотреть](#)

Дом д. 102 на ул. Родионова

19:39 17.03.2022

giperrn.ru/arenda-pomescheniy/ul-rodionova-d-192-k2-id2789293

MyPhotoshop.ru the inspiration prov... Designpiration CSS Winbox Itupdate Dribbble Pinovest Behance ArtStation 3D-пластик eSUN PayPal. Справка Новости

ГИПЕРРН.RU
Продажа Аренда Коммерческая Мой дом Сервисы Новости Ещё + Подать объявление

Договор от собственника

Главная / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / улица Родионова / Объявление № 2789293

Аренда помещения на ул. Родионова, д. 192 к2

Нижегородский район, Нижний Новгород

233 750 руб./мес.

№: 2789293
 Район: Нижегородский
 Адрес: ул. Родионова, д. 192 к2
 Площадь: 275 м²
 Этаж / этажность: 6 / 7
 Высота потолков: 3 м
 Отдельный вход: нет
 Объект: помещение в нежилом здании
 Назначение: офисное

Ирина Калинина
 Агент
 Бизнес Недвижимость
 +7-910-398-86-67
 Написать

Помещение под Хостел
 Миксовский квартал
 337 м²

Фото 1/5 | Планировка 1/1 | На карте

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

Предлагаем в аренду офисное помещение, расположенное на б-же в Бизнес - Центре, по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 192к.2. Помещение расположено в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, напротив ТЦ «Фантастика»
 Субаренда от юрлица.

Ремонт есть | Мебель есть

Скрыть

Максидом **ВСЁ ЛУЧШЕЕ В ДОМ!** ЗАКАЗАТЬ

Дом д. 192 к2 на ул. Родионова

Магазины Школы Детские сады Медицина ТЦ

19:40 17.03.2022

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Копии документов, предоставленных Заказчиком

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2022, поступившего на рассмотрение 17.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знамя		Раздел 1. Лист 1	
Знамя			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37021867			
Кадастровый номер:	52:18:0060182:82		
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060182		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.04.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 4929; Кадастровый номер 52:18:0060182:0:3		
Местоположение:	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р.-и Нижегородский, ул. Родионова, д. 23		
Площадь:	3702,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Каменные и бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1981		
Кадастровая стоимость, руб.:	87182418,85		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:18:0060182:19		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	52:18:0060182:224, 52:18:0060182:455		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	

Лист 2

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВН-001/2022-37021867		
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82		
Сведения о кадастровом плеченере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Попов Олег Юрьевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2. Лист 3

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

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37021867			
Кадастровый номер: 52:18:0060182.82			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт", ИНН: 5260273358, ОГРН: 1105260002407
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-01/122/2013-817 14.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	31.03.2021 16:17:58	
	номер государственной регистрации:	52:18:0060182.82-52/152/2021-7	
	срок, за который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.03.2021 по 28.02.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Логистик", ИНН: 5260271410, ОГРН: 1105260001770	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 1/21-ПС, выдан 01.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
		М.П.

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-5	Всего листов раздела 2-5	Всего листов выписки 13
17.03.2022г. № КУВБ/001/2022-37021867			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82			
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	31.03.2021 11:41:00	
	номер государственной регистрации:	52:18:0060182:82-52/142/2021-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2021 по 28.02.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Парус-С", ИНН: 5254027559, ОГРН: 1025202206557	
	основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды нежилого помещения, № 1/21-ПС, выдан 01.03.2021 данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
данные отсутствуют			
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	31.03.2021 08:42:32	
	номер государственной регистрации:	52:18:0060182:82-52/142/2021-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2021 по 28.02.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Компас", ИНН: 5260281070, ОГРН: 1105260008281	
	основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды нежилого помещения, № 3/21-К, выдан 01.03.2021 данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			
данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 5

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-5	Всего разделов-5	Всего листов выписки-13
17.03.2022г. № КУВЫ-001/2022-37021867			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82			
4.4	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Аренда 19.07.2016 12.04.24 52-52/124-52/012/704/2016-41762 Срок действия с 19.07.2016 по 01.09.2023 с 19.07.2016 по 01.09.2023 Общество с ограниченной ответственностью "ПРОДУКТ-2016", ИНН: 5260423230, ОГРН: П165260052770 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №16/22 от 14.07.2016, выдан 06.06.2018, дата государственной регистрации: 31.08.2018, номер государственной регистрации: 52:18:0060182:82-52/124/2018-1 Договор аренды нежилого помещения, № 16/22, выдан 14.07.2016, дата государственной регистрации: 19.07.2016, номер государственной регистрации: 52-52/124-52/012/704/2016-4176/1 данные отсутствуют	
4.5	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Ипотека 24.04.2015 20.53.16 52-52/124-52/021/864/2015-6771/1 Срок действия с 24.04.2015 по Кредитному договору №2/39 от 02 декабря 2014 года до 01 декабря 2017 года, по Кредитному договору 1/7 от 05 марта 2013 года до 02 марта 2018 года Общество с ограниченной ответственностью "Антарис", ИНН: 5260386147, ОГРН: П145260007210 Договор залога недвижимости (ипотеки), выдан 16.03.2015 Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 30.03.2015 Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 14.06.2016	
полное наименование должности		подпись	инициала, фамилия
		М.П.	

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВЫИ-001/2022-37021867			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года г.город Нижний Новгород, выдан 05.09.2016	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.12.2021 17:59:08	
	номер государственной регистрации:	52:18:0060182:82-52/293/2021-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 1221/20811/5205, выдан 06.12.2021, Нижегородское РосПН с Нижегородского Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегородо	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 7

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 5 раздела 2	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВЫ-001/2022-37021867	
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82	
4.2	Аренда
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	12.08.2016 11:35:58
номер государственной регистрации:	52-52/124-52/012/704/2016-7321/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.08.2016 по 01.09.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АГРОТОРИ", ИНН: 7825706086, ОГРН: 1027809237796
основание государственной регистрации:	Доверенность на управление недвижимостью, выданная 26.07.2016, дата государственной регистрации: 12.08.2016, номер государственной регистрации: 52-52/124-52/012/704/2016-7321/1
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 5 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Лист № 1 раздела 5	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37021867	
Катастровый номер: 52:18:0060182:82	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 9

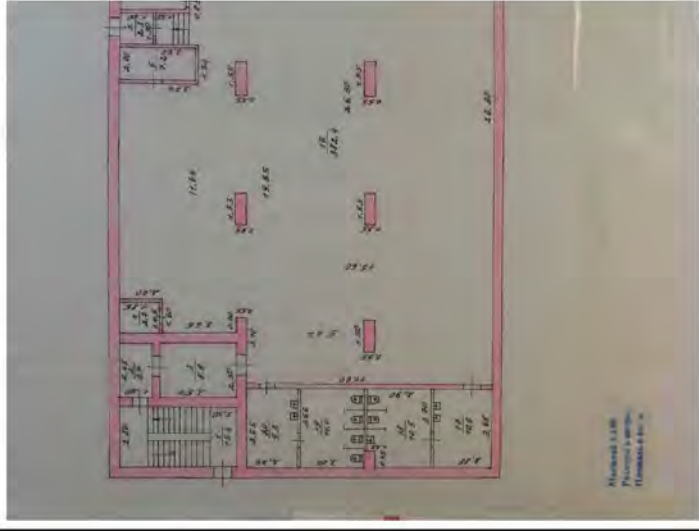
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

		Здание		вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 7		Всего листов: раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов: выписки: 13		
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37021867		52:18:0060182-82				
Кадастровый номер:		52:18:0060182-82				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	52:18:0060182:224	1	Ветроуловное помещение №2	Нежилое	данные отсутствуют	581,2
2	52:18:0060182:455	1	П6	Нежилое	данные отсутствуют	865,1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 8 Лист 10

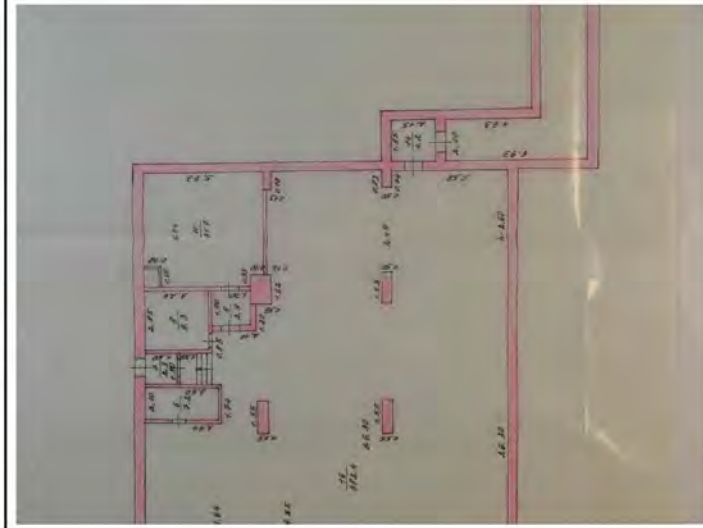
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание		
в/д объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 5
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37021867		
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82		
Номер этажа (этажей): 1		
		
Масштаб 1		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37021867			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82			
Номер этажа (этажей): 1			

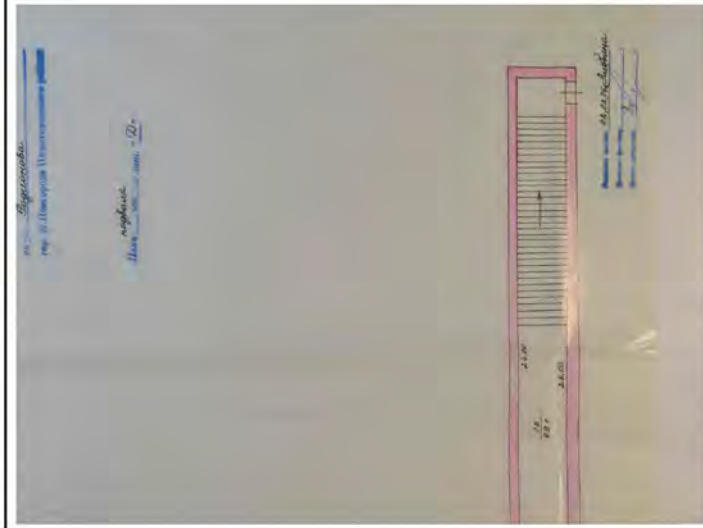


Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37021867			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 13

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37021867			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:82			
Номер этажа (этажей):			
данные отсутствуют			

полное наименование должности	ПОЛНОЕ ПОИШЬ	ИННИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2022, поступившего на рассмотрение 17.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37028546			
Кадастровый номер:	52:18:0060182:23		
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060182		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 52:18:06:01:82:0023		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом 23.		
Площадь:	78		
Кадастровая стоимость, руб.:	161340.66		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	52:18:0060182:18		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под неаглоп. отдельно стоящее здание литер А1		
Сведения о кадастровом лицевере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВЫ-001/2022-37028546			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:23			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Попов Олег Юрьевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2. Лист 3

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

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВ(И-001)/2022-37028546			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:23			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт", ИНН: 5260273358, ОГРН: 1105260002407
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-01/122/2013-863 14.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.04.2015 20:29:02
	номер государственной регистрации:		52-52/124-52/021/864/2015-67741
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.04.2015 с 24.04.2015 по Кредитному договору №2/39 от 02 декабря 2014 года до 01 января 2017 года, по Кредитному договору 1/7 от 05 марта 2013 года до 02 марта 2018 года.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ангарум", ИНН: 5260386147, ОГРН: 11452600007210
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости (ипотеки), выдан 16.03.2015
			Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 30.03.2015
			Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 14.06.2016
			Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года город Нижний Новгород, выдан 05.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	полное наименование должника	подпись	инициала, фамилия
			М.П.

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВМ-001/2022-37028546			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:23			
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Запрещение регистрации 08.12.2021 17:59:08 52:18:0060182:23-52/293/2021-2 срок действия не установлен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (рпд), № 1221/208115205, выдан 06.12.2021, Нижегородское РОСН г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегороду данные отсутствуют данные отсутствуют не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
6	Заявления в судебном порядке права требования:		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
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:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписок: 8
17.03.2022г. № КУВЙ-001/2022-37028546			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:23			
П	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37028546			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:23			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения:			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	

Раздел 3.1. Лист 7

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1.1
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8	
17.03.2022г. № КУВН-001/2022-37028546	
Кадастровый номер: 52:18:0060182:23	

№ п/п	Номер точки		Дирекционн ый угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	началь ная	конеч ная			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	201°7.7'	14.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	199°21.7'	5.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	289°19.5'	3.87	данные отсутствуют	52:18:0060182:19	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	19°23.2'	5.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	20°8.5'	12.63	данные отсутствуют	52:18:0060182:35	адрес отсутствует
7	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	52:18:0060182:26	адрес отсутствует
8	1.1.6	1.1.7	19°59.0'	1.76	данные отсутствуют	52:18:0060182:35	адрес отсутствует
9	1.1.7	1.1.1	108°5.0'	4.12	данные отсутствуют	52:18:0060182:22	адрес отсутствует
							malef@bk.ru, Нижегородская область, г.Нижегород, ул.Нестерова, д.22, кв.138; адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2. Лист 8

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2. 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37028546			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:23			

Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	529386.74	2219837.6	-	0.1	
2	529373.18	2219832.36	-	0.1	
3	529368.2	2219830.61	-	0.1	
4	529369.48	2219826.96	-	0.1	
5	529374.51	2219828.73	-	0.1	
6	529386.37	2219833.08	-	0.1	
7	529388.02	2219833.68	-	0.1	
1	529386.74	2219837.6	-	0.1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2022, поступившего на рассмотрение 17.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37027133			
Кадастровый номер:	52:18:0060182:26		
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060182		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 52:18:06:01:82:0026, 52:18:06:01:82:0029		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом 23.		
Площадь:	209		
Кадастровая стоимость, руб.:	432310,23		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под дворовую территорию		
Сведения о кадастровом лицевере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВЫ-001/2022-37027133			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:26			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Попов Олег Юрьевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2. Лист 3

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

		Земельный участок		Всего листов выписки: 8	
		вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 5	
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37027133					
Кадастровый номер:		52:18:0060182:26			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт", ИНН: 5260273358, ОГРН: 1105260002407		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-01/122/2013-858 14.03.2013 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1	вид:		Ипотека		
	дата государственной регистрации:		24.04.2015 20:24:41		
	номер государственной регистрации:		52-52/124-52/021/864/2015-6775/1		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.04.2015 с 24.04.2015 по Кредитному договору №2/39 от 02 декабря 2014 года до 01 января 2017 года, по Кредитному договору 1/7 от 05 марта 2013 года до 02 марта 2018 года.		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Антарисум", ИНН: 5260386147, ОГРН: 1145260007210		
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости (ипотеки), выдан 16.03.2015		
			Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 30.03.2015		
			Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 14.06.2016		
			Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года город Нижний Новгород, выдан 05.09.2016		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	полное наименование должника		подпись		инициала, фамилия
					М.П.

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37027133			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:26			
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Запрещение регистрации 08.12.2021 17:59:08 52:18:0060182:26-52/293/2021-2 срок действия не установлен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (рп), № 1221/20811/5205, выдан 06.12.2021, Нижегородское РОСЦ г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегороду данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

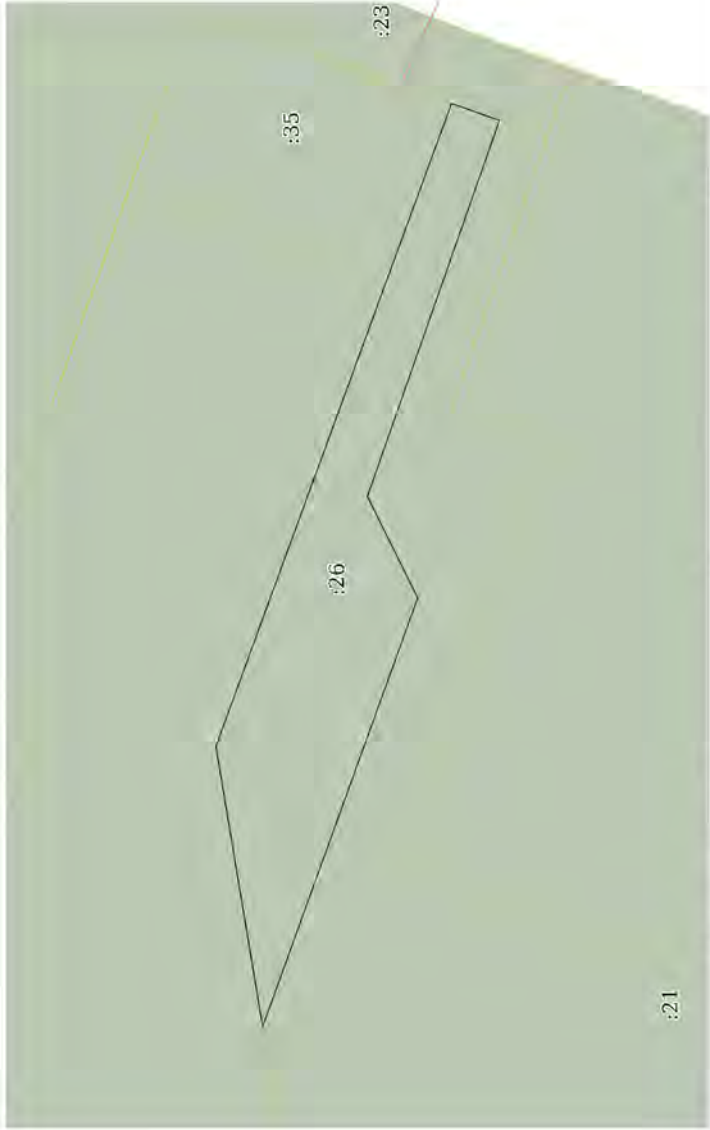
Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписок: 8
17.03.2022г. № КУВЫ-001/2022-37027133			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:26			
П	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37027133			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:26			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	

Раздел 3.1 Лист 7

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1.1
Всего листов раздела 3.1.1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8	
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37027133	
Кадастровый номер: 52:18:0060182:26	

№ п/п	Номер точки		Дирекционн ый угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	началь ная	конеч ная			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	80°31'9"	14,95	данные отсутствуют	52:18:0060182:37	адрес отсутствует; malef@bk.ru, Нижегородская область, г.Нижегород, ул.Нестерова, д.22, кв.138	
2	1.1.2	1.1.3	110°7'6"	27,2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	1.1.3	1.1.4	110°8'3"	8,83	данные отсутствуют	52:18:0060182:35	адрес отсутствует	
4	1.1.4	1.1.5	199°27'1"	2,67	данные отсутствуют	52:18:0060182:23	адрес отсутствует	
5	1.1.5	1.1.6	289°21'1"	20,97	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует	
6	1.1.6	1.1.7	243°36'4"	5,96	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует	
7	1.1.7	1.1.1	289°53'1"	23,99	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2. Лист 8

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2. 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37027133			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:26			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	529384.45	2219780.15	-	0.3
2	529386.91	2219794.9	-	0.3
3	529377.55	2219820.44	-	0.3
4	529374.51	2219828.73	-	0.3
5	529371.99	2219827.84	-	0.3
6	529378.94	2219808.05	-	0.3
7	529376.29	2219802.71	-	0.3
1	529384.45	2219780.15	-	0.3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2022, поступившего на рассмотрение 17.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37029784			
Кадастровый номер:	52:18:0060182:19		
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060182		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.11.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 52:18:06:01:82:0019; 52:18:06:01:82:0016		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом 23.		
Площадь:	1076		
Кадастровая стоимость, руб.:	2225673,72		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:18:0060182:82		
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:	Под размещение №1 литерД		
Сведения о кадастровом лицевере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВЫ-001/2022-37029784			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:19			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположено на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Попов Олег Юрьевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2. Лист 3

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

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВ(И-001)/2022-37029784			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:19			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт", ИНН: 5260273358, ОГРН: 1105260002407
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-01/122/2013-854 14.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.04.2015 20:35:08
	номер государственной регистрации:		52-52/124-52/021/864/2015-6772/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.04.2015 с 24.04.2015 по Кредитному договору №2/39 от 02 декабря 2014 года до 01 января 2017 года, по Кредитному договору 1/7 от 05 марта 2013 года до 02 марта 2018 года.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Антарисум", ИНН: 5260386147, ОГРН: 11452600007210
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости (ипотеки), выдан 16.03.2015
			Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 30.03.2015
			Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 14.06.2016
			Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года город Нижний Новгород, выдан 05.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
полное наименование должника		подпись	инициала, фамилия
			М.П.

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37029784			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:19			
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.12.2021 17:59:08	
	номер государственной регистрации:	52:18:0060182:19:52/293/2021-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (рп), № 1221/20811/5205, выдан 06.12.2021, Нижегородское РОСН г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегороду	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВЙ-001/2022-37029784			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:19			
П	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 - Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37029784			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:19			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Раздел 3.1. Лист 7

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1.1
Всего листов раздела 3.1.1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8	
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37029784	
Кадастровый номер: 52:18:0060182:19	

№ п/п	Номер точки в начале	Номер точки в конце	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	289°53'	18,84	данные отсутствуют	52:18:0060182:40	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	19°20,8'	5,77	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	289°20,0'	23,8	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	19°32,5'	19,16	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	109°33,7'	23,8	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	18°49,5'	5,58	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	109°23,5'	14,97	данные отсутствуют	52:18:0060182:21	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	109°19,5'	3,87	данные отсутствуют	52:18:0060182:23	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	199°23,2'	14,46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	109°1,0'	3,74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	199°27,7'	13,42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	289°1,0'	3,74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.1	198°52,8'	2,44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2. Лист 8

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2. 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37029784			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:19			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	529339.6	2219820.55	-	0.1
2	529345.76	2219802.75	-	0.1
3	529351.2	2219804.66	-	0.1
4	529359.08	2219782.2	-	0.1
5	529377.14	2219788.61	-	0.1
6	529369.17	2219811.04	-	0.1
7	529374.45	2219812.84	-	0.1
8	529369.48	2219826.96	-	0.1
9	529368.2	2219830.61	-	0.1
10	529354.56	2219825.81	-	0.1
11	529353.34	2219829.35	-	0.1
12	529340.69	2219824.88	-	0.1
13	529341.91	2219821.34	-	0.1
1	529339.6	2219820.55	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2022, поступившего на рассмотрение 17.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37030658			
Кадастровый номер:	52:18:0060182:21		
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060182		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 52:18:06:01:82:0021, 52:18:06:01:82:0015		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом 23.		
Площадь:	1380		
Кадастровая стоимость, руб.:	2854488.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под дворовую территорию		
Сведения о кадастровом лицевере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВЫ-001/2022-37030658			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства взаимного дома социального использования или взаимного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Получатель выписки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.10.2019; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 влад. Правительство РФ. Попов Олег Юрьевич		
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия	
		М.П.	

Раздел 2. Лист 3

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

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВ(И-001)/2022-37030658			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт", ИНН: 5260273358, ОГРН: 1105260002407
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-01/122/2013-843 14.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.04.2015 20:31:20
	номер государственной регистрации:		52-52/124-52/021/864/2015-6773/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.04.2015 с 24.04.2015 по Кредитному договору №2/39 от 02 декабря 2014 года до 01 декабря 2017 года, по Кредитному договору 1/7 от 05 марта 2013 года до 02 марта 2018 года.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ангарум", ИНН: 5260386147, ОГРН: 1145260007210
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости (ипотеки), выдан 16.03.2015
			Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 30.03.2015
			Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 14.06.2016
			Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года город Нижний Новгород, выдан 05.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
полное наименование должника		подпись	инициала, фамилия
			М.П.

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВН-001/2022-37030658			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21			
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Запрещение регистрации 08.12.2021 17:59:08 52:18:0060182:21-52/293/2021-2 срок действия не установлен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (рпд), № 1221/20811/5205, выдан 06.12.2021, Нижегородское РОСН г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегороду данные отсутствуют данные отсутствуют не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		
6	Заявления в судебном порядке права требования:		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
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:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВН-001/2022-37030658			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21			
П	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов выписки: 11
Всего разделов: 8	
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37030658	
Кадастровый номер: 52:18:0060182.21	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:500	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 3.1. Лист 7

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист: № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 1
Всего листов выписки: 11	
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37030658	
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21	

№ п/п	Номер точки		Дирекционн ый угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	началь ная	конеч ная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	289°17,8'	4,63	данные отсутствуют	52:18:0060182:40	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	240°11,7'	2,37	данные отсутствуют	52:18:0060182:40	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	206°51,9'	5,97	данные отсутствуют	52:18:0060182:40	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	227°25,2'	3,01	данные отсутствуют	52:18:0060182:40	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	288°40,4'	37,17	данные отсутствуют	52:18:0060182:40	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	18°19,3'	20,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	331°30,7'	11,59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	80°34,0'	23,24	данные отсутствуют	52:18:0060182:37	адрес отсутствует, mail@bk.ru, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Неестерова, д. 22, кв. 138
9	1.1.9	1.1.10	109°53,1'	23,99	данные отсутствуют	52:18:0060182:26	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	63°36,4'	5,96	данные отсутствуют	52:18:0060182:26	адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	109°21,1'	20,97	данные отсутствуют	52:18:0060182:26	адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.13	199°19,3'	2,66	данные отсутствуют	52:18:0060182:23	адрес отсутствует
13	1.1.13	1.1.14	289°23,5'	14,97	данные отсутствуют	52:18:0060182:19	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	198°49,5'	5,58	данные отсутствуют	52:18:0060182:19	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	289°33,7'	23,8	данные отсутствуют	52:18:0060182:19	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	199°32,5'	19,16	данные отсутствуют	52:18:0060182:19	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.18	109°20,0'	23,8	данные отсутствуют	52:18:0060182:19	адрес отсутствует
18	1.1.18	1.1.1	199°20,8'	5,77	данные отсутствуют	52:18:0060182:19	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2. Лист 8

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37030658			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21			

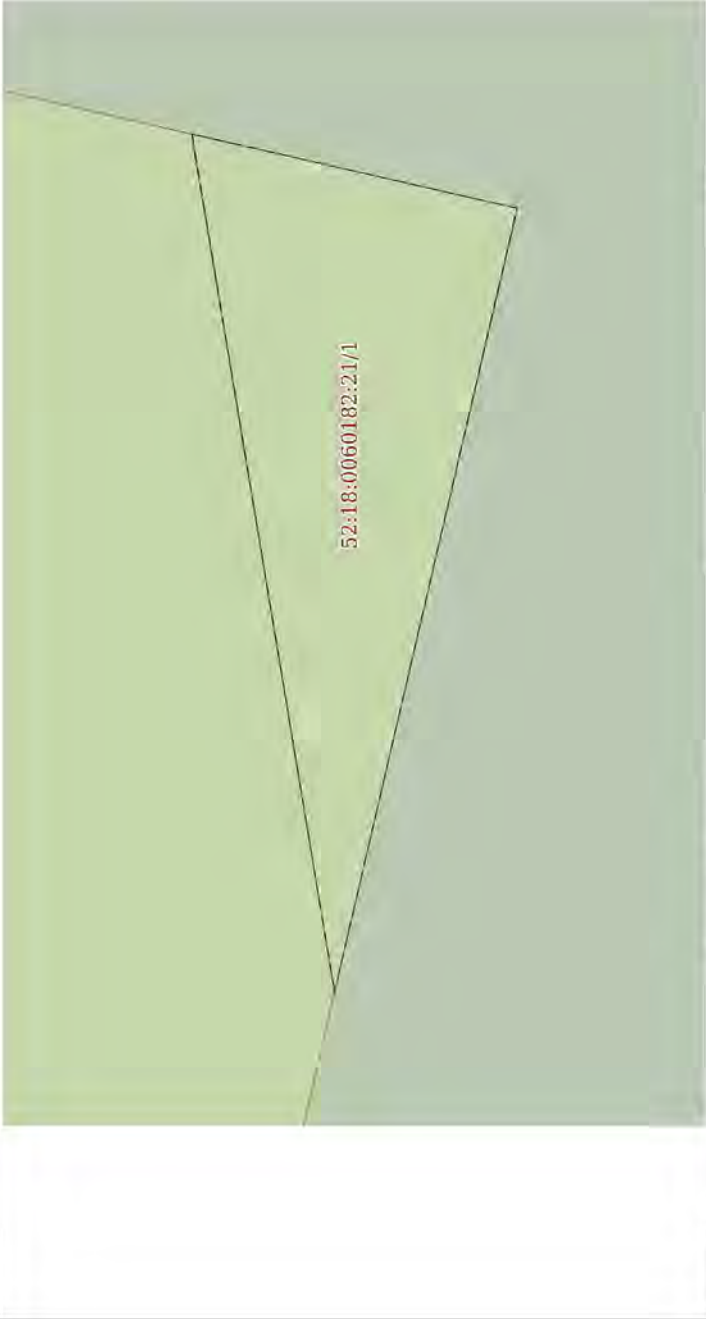
Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	529345.76	2219802.75	-	0.1
2	529347.29	2219798.38	-	0.1
3	529346.11	2219796.32	-	0.1
4	529340.78	2219793.62	-	0.1
5	529338.74	2219791.4	-	0.1
6	529350.64	2219756.19	-	0.1
7	529370.45	2219762.75	-	0.1
8	529380.64	2219757.22	-	0.1
9	529384.45	2219780.15	-	0.1
10	529376.29	2219802.71	-	0.1
11	529378.94	2219808.05	-	0.1
12	529371.99	2219827.84	-	0.1
13	529369.48	2219826.96	-	0.1
14	529374.45	2219812.84	-	0.1
15	529369.17	2219811.04	-	0.1
16	529377.14	2219788.61	-	0.1
17	529359.08	2219782.2	-	0.1
18	529351.2	2219804.66	-	0.1
1	529345.76	2219802.75	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4 Лист 9

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

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37030658			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 52:18:0060182:21/1	
			
Масштаб 1:20		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись:	
		М.П.	
		инициал, фамилия	

Раздел 4.1. Лист 10

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37030658			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21			

Учетный номер части	Площадь, м2	3	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	
52:18.0060182:21/1	2		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-10-18; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничительный режим использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории установлено п.п. 8, 9, 10 и 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон; Реквизиты номер границы: 52.18.2.1201

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 4.2. Лист 11

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2. 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37030658			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:21			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 52:18:0060182:21/1				
Система координат ГСК 52				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	529381.56	2219762.75	-	-
2	529380.92	2219765.5	-	0.1
3	529382.06	2219765.76	-	-
1	529381.56	2219762.75	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

НИЖЕГОРОДСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
(НИЖЕГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ)

5218/157/09-4734
29 10 09

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:

Область Нижегородская обл
 Район _____
 Город (другое поселение) Нижний Новгород г
 Район в городе Нижегородский
 Улица (переулок) Родионова ул
 Дом № 23 Корпус № _____
 Литера Д
Наименование: Нежилое здание

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №			04929			

Составлен по состоянию на 28 сентября 2005 г.

I. Регистрация прав собственности

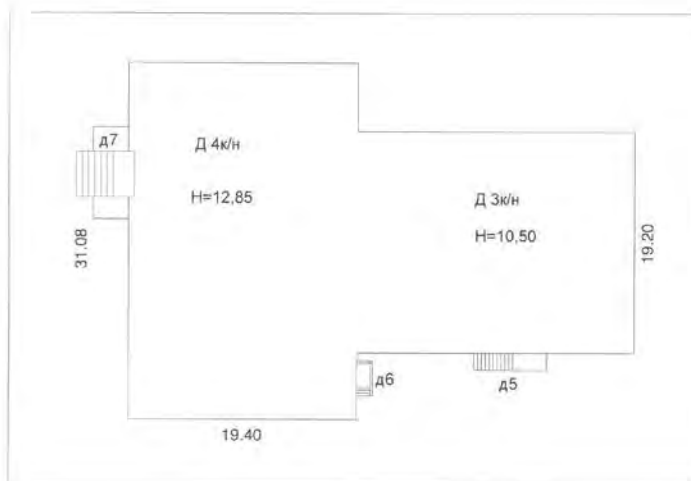
(Реестровый №) _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
1	2	3	4	5

Земельная кадастровая палата по Нижегородской области
 Отдел обработки информации № _____
 запись об объекте учета внесена в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
 № _____ от _____ 09
 ему присвоен инвентарный номер _____
 регистрационный № _____
 Л.В. Урсова Урсова

5218/157/09-5513
16 11 09
Зеленева

II. План застройки



Масштаб 1:500

III. Экспликация земельного участка, кв. м

Площадь участка		Незастроенная площадь			
По документам	Фактически	Застроенная	Замошенная	Озеленённая	Прочая
		1146,9			

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование По назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Благоустройство здания, кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты			
		от ТЭЦ	от групповой котельной	собственная котельная	от АГВ	печное		С центральным	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые	Прочие благоустройства	
3702,1	3702,1	3702,1					3702,1						3702,1			3702,1	

VI. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Д	осн. часть 1 и 2 этаж		1085,1	7,00	7596
Д	цоколь		1085,1	2,85	3093
Д	подвал		674,9	2,85	1923
Д	3 этаж		620,0	3,50	2170
	д7 крыльцо		48,2		
	д5 лестница		4,1		
	д6 вход в подвал		9,5		

VII. Описание конструктивных элементов нежилого здания и определение процента износа.

Литера: Д Год постройки: 1981 число этажей (надз./подз.) 4/1
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки Простая
 Сборник УПВС № 28 Таблица № 92а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элем. с поправкой	Износ в %	Проц. % износа на удельный вес констр. элемента	Текущие изменения, износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Железобетонные;		4	1	4	20	0.80		
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	Смешанные, железобетонные панели и кирпич								
	б) перегородки			28	1	28	15	4.20		
3	Перекрытия	Железобетонные		9	1	9	15	1.35		
	чердачное									
	междуэтажные									
	надподвальное									
4	Кровля	Совм.гудрон		6	1	6	0	0.00		
5	Полы	Линолеум; Цементные		7	1	7	15	1.05		
6	Проемы	Двойные оконные блоки		6	1	6	15	0.90		
	оконные	Деревянные								
	дверные									
7	Отделочные работы	Простая		6	1	6	15	0.90		
	наружная отделка									
	архитект. отделка									
	внутренняя отделка									

Продолжение раздела VII

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элем. с поправкой	Износ в %	Произв. % износа на удельный вес констр. элемента	Текущие изменения, износ в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
8	Сан. и электротех. устр.	Центральное отоплен.	Телефон; Водопровод; Канализация; Вентиляция; Электроосвещение; Радио; Центральное отопление	20	1	20	20	4.00			
		Печное отопление									
		водопровод									
		канализация									
		Электричество									
		Радио									
		Телефон									
		Телевидение									
		Газоснабжение									
		Ванны							с газовой колонкой		
									с дровян. колонкой		
									с гор. водоснабж.		
		Горячее водоснабжен.									
Вентиляция											
Мусоропровод											
Лифт											
9	Разные работы	Значение отсутствует		14	1	14	20	2.80			
Итого:				100.0	X	100.0	X	16.00			

Процент износа, приведённый к 100% по формуле: $(гр.9 * 100) / гр.7 = \frac{16.00 * 100}{100.00} = 16\%$

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера				Описание конструктивных элементов	Литера				Описание конструктивных элементов	Литера				
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
ИТОГО		100	x						100	x				100	x
Наименование конструктивных элементов	Литера				Описание конструктивных элементов	Литера				Описание конструктивных элементов	Литера				
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
ИТОГО		100	x						100	x				100	x

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости					Стоим. измерителя с поправкой	Колич., объем м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в руб.	Износ %	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	Группу капитальности	Дополнительные коэффициенты							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Д	Нежилое здание в ценах 1969г.	28	92 а	куб. м.	27.00	1.00					27.00	14782	399114	16	335256
Итого:													399114		335256
Д	Нежилое здание в ценах 2009г. К = 110.52	28	92 а	куб. м.	27.00	1.00					27.00	14782	44110079	16	37052466
Итого:													44110079		37052466

X. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	

XI. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости			Стоим. измерителя с поправкой	Колич., объем м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в руб.	Износ %	Действительная стоимость в руб.		
						Удельный вес	Группу капитальности	Дополнительные коэффициенты							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XII. Ограждения и сооружения

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал. конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на клим	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, м	ширина, м									

XIII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные здания		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.
1969	399114	335256					399114	335256
2009	44110079	37052466					44110079	37052466

" " 20 г. Исполнил _____ Коришева О.А.
 " " 20 г. Проверил _____ Медведевских В.А.
 " " 20 г. Начальник _____ Заргарова М.В.

XIV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования: " " _____ г. " " _____ г. " " _____ г.

Обследовал _____
 Проверил _____
 Начальник _____

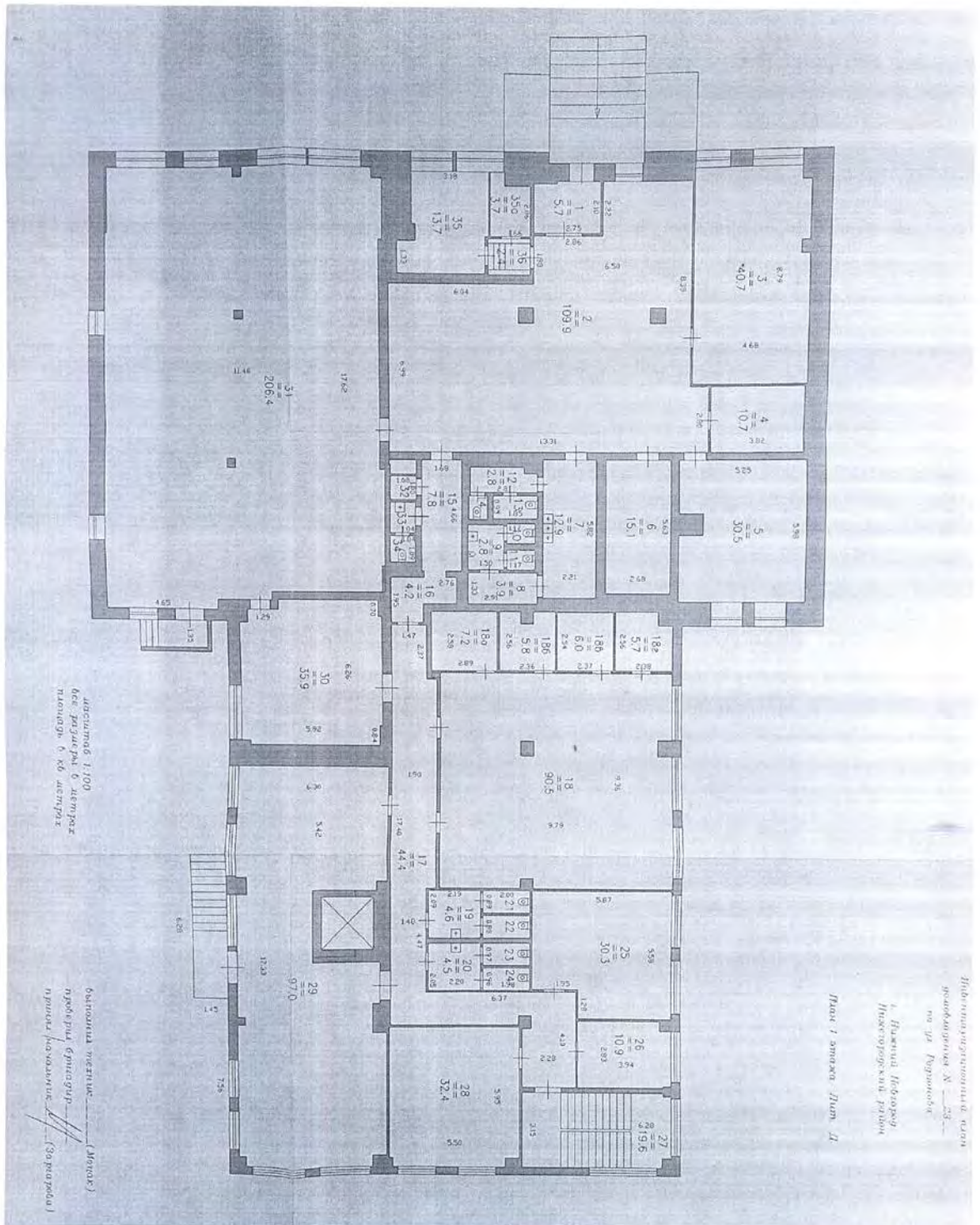


План 1-го этажа. Лист Д

№ 01/2022
г. Нижний Новгород
Нижегородский район

Адрес: г. Нижний Новгород,
ул. Родионова, д. 41/42,
корпус 8, кв. 100/101

Объект: квартира № 100/101,
ул. Родионова, д. 41/42,
корпус 8, кв. 100/101



Формы № 1/2022
по Уд. Регистрации

г. Нижний Новгород
Нижегородский район

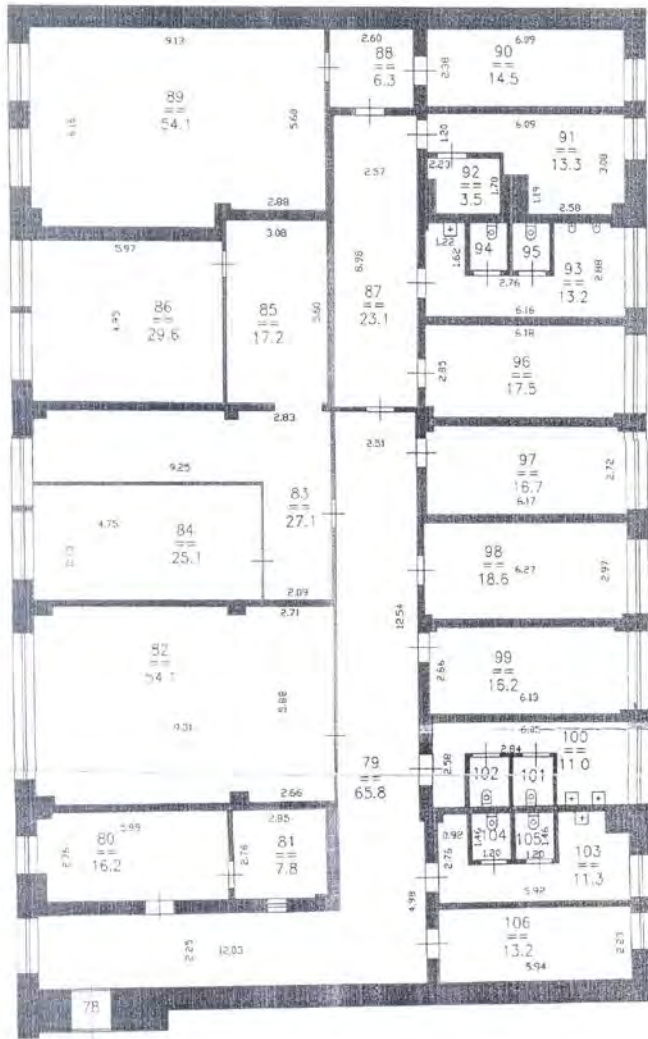
План 2 этажа. Лист Д.



Инвентаризационный план
дообладения N ___23___
по ул. Родионова

г. Нижний Новгород
Нижегородский район

План 3 этажа. Лист Д



масштаб 1:100
все размеры в метрах
площади в кв. метрах

выполнил техник _____ (Моцак)
проверил бригадир _____
принял/начальник _____ (Заргарова)

Экспликация к плану строений

Литера по плану	Этаж. Начиная с подвала и кончая мезонином	номер помещения на плане	номер комнаты на плане	Наименование помещений: жилая комната, кухня, контора, магазин и т.д.	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв.м.	по внутреннему обмеру (кв. м.)			Высота
						Общая площадь	Основная	Вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Д	1	П6	1	Тамбур	5.7	5.7		5.7	3.8
			2	Холл	109.9	109.9		109.9	3.8
			3	Кабинет	40.7	40.7	40.7		3.8
			4	Кабинет	10.7	10.7	10.7		3.8
			5	Кабинет	30.5	30.5	30.5		3.8
			6	Кабинет	15.1	15.1	15.1		3.8
			7	Коридор	12.9	12.9		12.9	3.8
			8	Коридор	3.9	3.9		3.9	3.8
			9	Туалет	2.8	2.8		2.8	3.8
			10	Туалет	1.0	1.0		1.0	3.8
			11	Туалет	1.0	1.0		1.0	3.8
			12	Туалет	2.8	2.8		2.8	3.8
			13	Туалет	1.8	1.8		1.8	3.8
			14	Туалет	0.8	0.8		0.8	3.8
			15	Коридор	7.8	7.8		7.8	3.8
			16	Коридор	4.2	4.2		4.2	3.8
			17	Коридор	44.4	44.4		44.4	3.8
			18	Кабинет	90.5	90.5	90.5		3.8
			18а	Кабинет	7.2	7.2	7.2		3.8
			18б	Кабинет	5.8	5.8	5.8		3.8
			18в	Кабинет	6.0	6.0	6.0		3.8
			18г	Кабинет	5.7	5.7	5.7		3.8
			19	Туалет	4.6	4.6		4.6	3.8
			20	Туалет	4.5	4.5		4.5	3.8
			21	Туалет	2.0	2.0		2.0	3.8
			22	Туалет	2.0	2.0		2.0	3.8
			23	Туалет	1.9	1.9		1.9	3.8
			24	Туалет	1.9	1.9		1.9	3.8
			25	Кабинет	30.3	30.3	30.3		3.8
			26	Кабинет	10.9	10.9	10.9		3.8
			27	Лест. клетка	19.6	19.6		19.6	3.8
			28	Кабинет	32.4	32.4	32.4		3.8
			29	Кабинет	97.0	97.0	97.0		3.8
			30	Кабинет	35.9	35.9	35.9		3.8
			31	Кабинет	206.4	206.4	206.4		3.8
			32	Кладовая	1.1	1.1		1.1	3.8
33	Туалет	1.3	1.3		1.3	3.8			
34	Туалет	1.1	1.1		1.1	3.8			
35	Помещение охраны	13.7	13.7	13.7		3.8			
35а	Помещение охраны	3.7	3.7	3.7		3.8			
36	Коридор	2.4	2.4		2.4	3.8			
Итого по этажу '1'					883,9	883,9	642,5	241,4	
2			37	Лест. клетка	19.2	19.2		19.2	3.5
			38	Коридор	66.9	66.9		66.9	3.5
			39	Кабинет	9.8	9.8	9.8		3.5
			40	Кабинет	9.9	9.9	9.9		3.5
			41	Кабинет	16.8	16.8	16.8		3.5
			42	Кабинет	9.6	9.6	9.6		3.5
			43	Кабинет	9.9	9.9	9.9		3.5
			44	Кабинет	25.0	25.0	25.0		3.5
			45	Кабинет	75.0	75.0	75.0		3.5
			46	Коридор	107.7	107.7		107.7	3.5
			47	Кабинет	22.1	22.1	22.1		3.5
			48	Туалет	7.0	7.0		7.0	3.5
			49	Туалет	4.2	4.2		4.2	3.5

		50	Кладовая	2,2	2,2		2,2	3,5
		51	Туалет	1,2	1,2		1,2	3,5
		52	Туалет	1,2	1,2		1,2	3,5
		53	Туалет	1,1	1,1		1,1	3,5
		54	Кабинет	39,5	39,5	39,5		3,5
		55	Тамбур	1,0	1,0		1,0	3,5
		56	Кабинет	51,9	51,9	51,9		3,5
		57	Кабинет	28,4	28,4	28,4		3,5
		58	Кабинет	10,4	10,4	10,4		3,5
		59	Кабинет	11,3	11,3	11,3		3,5
		60	Помещение мини АТС	7,6	7,6		7,6	3,5
		61	Кабинет	68,2	68,2	68,2		3,5
		62	Кабинет	49,9	49,9	49,9		3,5
		63	Кабинет	27,7	27,7	27,7		3,5
		64	Кабинет	9,8	9,8	9,8		3,5
		65	Кабинет	36,9	36,9	36,9		3,5
		66	Серверная	24,8	24,8	24,8		3,5
		67	Кабинет	58,4	58,4	58,4		3,5
		68	Кабинет	16,4	16,4	16,4		3,5
		69	Кабинет	71,8	71,8	71,8		3,5
		70	Комната отдыха	6,2	6,2	6,2		3,5
		71	Туалет	3,5	3,5		3,5	3,5
		72	Туалет	1,3	1,3		1,3	3,5
		73	Туалет	1,3	1,3		1,3	3,5
		74	Туалет	5,9	5,9		5,9	3,5
		74а	Туалет	1,0	1,0		1,0	3,5
		75	Туалет	1,0	1,0		1,0	3,5
		76	Туалет	1,0	1,0		1,0	3,5
		77	Кабинет	5,9	5,9	5,9		3,5
		Итого по этажу '2'		929,9	929,9	695,6	234,3	
	3	78	Тамбур	1,5	1,5		1,5	3,5
		79	Коридор	65,8	65,8		65,8	3,5
		80	Кабинет	16,2	16,2	16,2		3,5
		81	Кабинет	7,8	7,8	7,8		3,5
		82	Кабинет	54,1	54,1	54,1		3,5
		83	Кабинет	27,1	27,1	27,1		3,5
		84	Кабинет	25,1	25,1	25,1		3,5
		85	Кабинет	17,2	17,2	17,2		3,5
		86	Кабинет	29,6	29,6	29,6		3,5
		87	Коридор	23,1	23,1		23,1	3,5
		88	Коридор	6,3	6,3		6,3	3,5
		89	Кабинет	54,1	54,1	54,1		3,5
		90	Кабинет	14,5	14,5	14,5		3,5
		91	Кабинет	13,3	13,3	13,3		3,5
		92	Кладовая	3,5	3,5		3,5	3,5
		93	Туалет	13,2	13,2		13,2	3,5
		94	Туалет	1,7	1,7		1,7	3,5
		95	Туалет	1,7	1,7		1,7	3,5
		96	Кабинет	17,5	17,5	17,5		3,5
		97	Кабинет	16,7	16,7	16,7		3,5
		98	Кабинет	18,6	18,6	18,6		3,5
		99	Кабинет	16,2	16,2	16,2		3,5
		100	Туалет	11,0	11,0		11,0	3,5
		101	Туалет	1,8	1,8		1,8	3,5
		102	Туалет	1,8	1,8		1,8	3,5
		103	Туалет	11,3	11,3		11,3	3,5
		104	Туалет	1,8	1,8		1,8	3,5
		105	Туалет	1,8	1,8		1,8	3,5
		106	Кабинет	13,2	13,2	13,2		3,5
		Итого по помещению 'П6'		2301,3	2301,3	1679,3	622,0	
		Итого по этажу '3'		487,5	487,5	341,2	146,3	
	Подвал	П2	1	спец.помещения	15,4	15,4	15,4	3,25
			2	спец.помещения	3,7	3,7	3,7	3,25
			3	спец.помещения	8,9	8,9	8,9	3,25
			4	спец.помещения	2,7	2,7	2,7	3,25
			6	спец.помещения	7,2	7,2	7,2	3,25
			7	спец.помещения	2,3	2,3	2,3	3,25
			8	спец.помещения	9,3	9,3	9,3	3,25
			9	спец.помещения	2,9	2,9	2,9	3,25
			10	спец.помещения	31,7	31,7	31,7	3,25
			14	спец.помещения	4,2	4,2	4,2	3,25

			15	спец.помещения	69.1	69.1	69.1		3.25
			16	спец.помещения	382.4	382.4	382.4		3.25
			17	спец.помещения	10.6	10.6	10.6		3.25
			18	спец.помещения	10.5	10.5	10.5		3.25
			19	спец.помещения	11.0	11.0	11.0		3.25
			20	спец.помещения	9.3	9.3	9.3		3.25
			Итого по помещению 'П2'		581.2	581.2	581.2		
			Итого по этажу 'Подвал'		581.2	581.2	581.2		
	Цокольный	П6	107	Коридор	19.5	19.5		19.5	3.25
			108	Коридор	75.6	75.6		75.6	3.25
			109	Туалет	1.7	1.7		1.7	3.25
			110	Туалет	1.9	1.9		1.9	3.25
			111	Туалет	1.7	1.7		1.7	3.25
			112	Туалет	1.9	1.9		1.9	3.25
			113	Столовая	40.0	40.0	40.0		3.25
			114	Горячий цех	21.8	21.8	21.8		3.25
			115	Овощной цех	15.4	15.4	15.4		3.25
			116	Овощной цех	7.2	7.2	7.2		3.25
			117	Мясо-рыбный цех	5.7	5.7	5.7		3.25
			118	Помещение	15.3	15.3	15.3		3.25
			118а	Помещение	18.8	18.8	18.8		3.25
			119	Коридор	53.5	53.5		53.5	3.25
			120	Коридор	15.5	15.5		15.5	3.25
			121	Туалет	2.8	2.8		2.8	3.25
			122	Туалет	2.2	2.2		2.2	3.25
			123	Туалет	2.4	2.4		2.4	3.25
			124	Туалет	1.4	1.4		1.4	3.25
			124а	Туалет	1.5	1.5		1.5	3.25
			125	Туалет	2.7	2.7		2.7	3.25
			126	Кабинет	30.4	30.4	30.4		3.25
			126а	Кабинет	26.0	26.0	26.0		3.25
			126б	Кладовая	4.8	4.8		4.8	3.25
			126в	Кладовая	2.4	2.4		2.4	3.25
			127	Кабинет	72.7	72.7	72.7		3.25
			127а	Серверная	2.5	2.5	2.5		3.25
			128	Склад	8.1	8.1		8.1	3.25
			129	Электрощитовая	8.3	8.3		8.3	3.25
			130	Склад	74.5	74.5	74.5		3.25
			131	Склад	51.8	51.8	51.8		3.25
			131а	Коридор	6.6	6.6		6.6	3.25
			131б	Склад	5.5	5.5	5.5		3.25
			131в	Склад	5.8	5.8	5.8		3.25
			131г	Склад	5.5	5.5	5.5		3.25
			131д	Склад	5.4	5.4	5.4		3.25
			132	Коридор	14.8	14.8		14.8	3.25
			133	Кладовая	6.7	6.7		6.7	3.25
			134	Склад	50.5	50.5	50.5		3.25
			135	Коридор	7.0	7.0		7.0	3.25
			136	Кладовая	8.8	8.8		8.8	3.25
			137	Кабинет	19.6	19.6	19.6		3.25
			138	Кабинет	23.1	23.1	23.1		3.25
			139	Кладовая	9.1	9.1		9.1	3.25
			140	Подсобное помещение	9.0	9.0		9.0	3.25
			141	Подсобное помещение	6.4	6.4		6.4	3.25
			142	Коридор	6.3	6.3		6.3	3.25
			143	Кабинет	17.4	17.4	17.4		3.25
			144	Кабинет	11.6	11.6	11.6		3.25
			145	Кабинет	10.5	10.5	10.5		3.25
			Итого по помещению 'П6'		819.6	819.6	537.0	282.6	
			Итого по этажу 'Цокольный'		819.6	819.6	537.0	282.6	
			Итого по литере 'Д'		3702.1	3702.1	2797.5	904.6	
			Итого по зданию		3702.1	3702.1	2797.5	904.6	

Примечание:

Увеличение общей площади произошло в результате расширения территории.





Конкурсный управляющий
Попов Олег Юрьевич
ООО «Стандарт»

603093, г.Н.Новгород, ул. Родионова, 23,305
e-mail: olegpopoff@ya.ru
тел. 8 903 040 94 16
факс. (831) 202-92-64

15.03.2022 г. №

Представителю MOGLI Trd. Ink
Анфёровой Е.Д.

Информационное письмо

Настоящим сообщая Вам, что балансовая стоимость недвижимого имущества ООО «Стандарт», находящегося в залоге у ООО «Антариум» (правопреемник MOGLI Trd. Ink) на 15.03.2022 составляет:

Наименование	Заводской номер/Местонахождение/иные реквизиты/ Сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое здание	Нежилое здание, общей площадью 3702,1 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Н.Новгород, Нижегородский р-н, ул. Родионова, д. 23. Кадастровый номер: 52:18:0060182:82. В нежилом здании расположено защитное сооружение гражданской обороны (убежище № 286-52) нежилое встроенное помещение № 2, подвал № 1 общей площадью 581,2 кв.м. кадастровый номер 52:18:0060182:224.	59 539 767,05
Нежилое помещение	Нежилое помещение, общей площадью 245,8 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Н.Новгород, Нижегородский р-н, ул. Родионова, д. 23. Кадастровый номер: 52:18:0060182:221	3 439 378,78
Земельный участок	Земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н., ул. Родионова, д. 23, общей площадью 209 кв.м., Кадастровый номер 52:18:0060182:26, Категория земель: Земли населенных пунктов.	4 968 000,00
Земельный участок	Земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н., ул. Родионова, д. 23, общей площадью 78 кв.м., Кадастровый номер 52:18:0060182:23, Категория земель: Земли населенных пунктов.	1 863 000,00
Земельный участок	Земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н., ул. Родионова, д. 23, общей площадью 1076 кв.м., Кадастровый номер 52:18:0060182:19, Категория земель: Земли населенных пунктов.	25 513 000,00
Земельный участок	Земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н., ул. Родионова, д. 23, общей площадью 1380 кв.м., Кадастровый номер 52:18:0060182:21, Категория земель: Земли населенных пунктов.	32 716 000,00

Так же сообщая вам, что к нежилому зданию, общей площадью 3702,1 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Н.Новгород, Нижегородский р-н, ул. Родионова, д. 23. Кадастровый номер: 52:18:0060182:82 подведены следующие центральные инженерные коммуникации, а именно – электроэнергия, отопление, канализация, водоснабжение.

В указанном нежилом здании расположено защитное сооружение гражданской обороны (убежище № 286-52) нежилое встроенное помещение № 2, подвал № 1 общей площадью 581,2 кв.м. кадастровый номер 52:18:0060182:224.

Конкурентный управляющий
ООО «Стандарт»



О.Ю. Попов

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2022, поступившего на рассмотрение 17.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37020149			
Кадастровый номер:	52:18:0060182:224		
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060182		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.04.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4929; Кадастровый номер 52:18:0060182:03/1		
Местоположение:	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Родионова, д.23, пом.П2		
Площадь:	581,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Встроенное помещение №2		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	13686940,34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:18:0060182:82		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2022г. № КУТВ-001/2022-37020149			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:224			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих		
Получатель выписки:	Попов Олег Юрьевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 - Лист 3

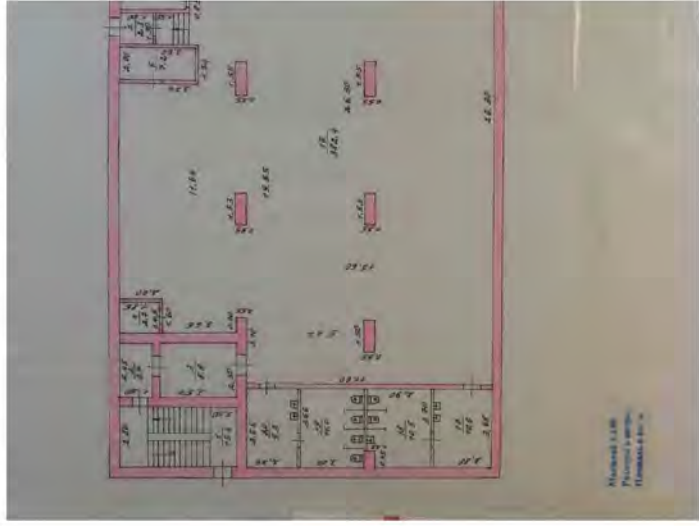
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 6
17.03.2022г. № КУВ(И-001)/2022-37020149	
Кадастровый номер: 52:18:0060182:224	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Российская Федерация
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Собственность 52:18:0060182:224-52/149/2021-1
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 возращении в отношении зарегистрированного права: 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, сделаны в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

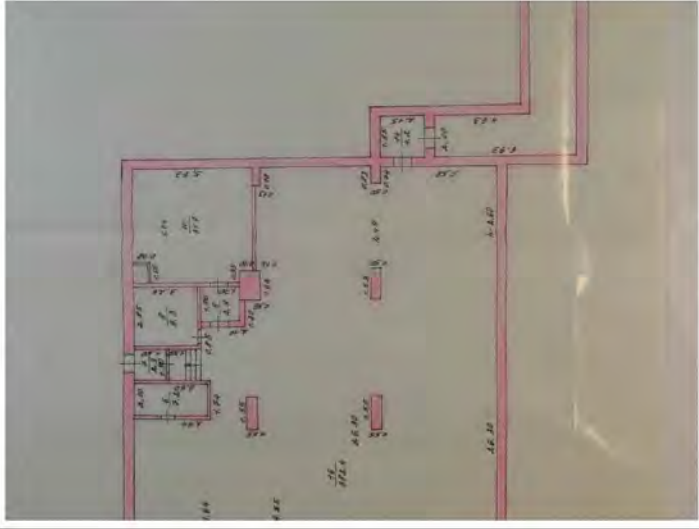
Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37020149			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:224			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

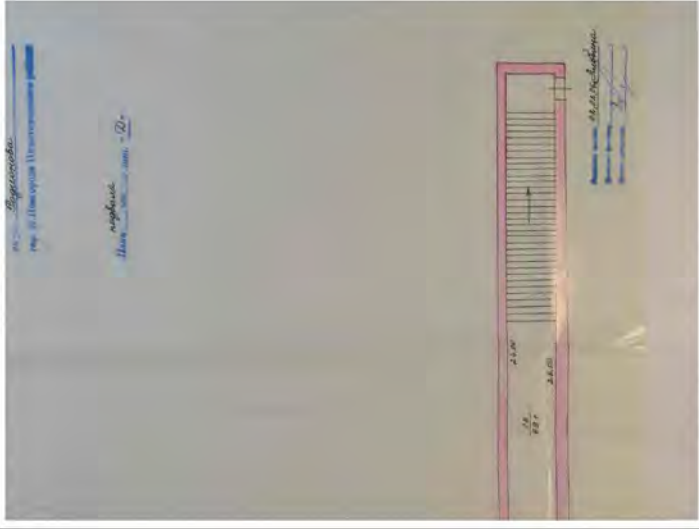
	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.
	полное наименование должности

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37020149			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:224			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37020149			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:224			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Финанс Федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2022, поступившего на рассмотрение 17.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37024303			
Кадастровый номер:	52:18:0060182:221		
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060182		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4929; Кадастровый номер 52:18:0060182:04/5; Условный номер 52-52-01/565/2009-024		
Местоположение:	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Родионова, д.23, пом.П7		
Площадь:	245,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	6390303,48		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:18:0060182,80		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
17.03.2022г. № КУТВ-001/2022-37024303			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:221			
Сведения об отнесеннн жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: нежилое помещение. Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Попов Олег Юрьевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2. Лист 3

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7	
17.03.2022г. № КУВ(И-001)/2022-37024303	
Кадастровый номер: 52:18:0060182:221	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Ипотека
	дата государственной регистрации: 24.04.2015 20:19:43
	номер государственной регистрации: 52-52/124-52/021/864/2015-67761
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.04.2015 с 24.04.2015 по Кредитному договору №2/39 от 02 декабря 2014 года до 01 января 2017 года, по Кредитному договору 1/7 от 05 марта 2013 года до 02 марта 2018 года.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Антарисум", ИНН: 5260386147, ОГРН: 1145260007210
	основание государственной регистрации: Договор залога недвижимости (ипотеки), выдан 16.03.2015
	Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 30.03.2015
	Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года, выдан 14.06.2016
	Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 16 марта 2015 года город Нижний Новгород, выдан 05.09.2016
	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	полное наименование должника
	подпись
	инициала, фамилия
	М.П.

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписок: 7
17.03.2022г. № КУВЫ-001/2022-37024303	
Кадастровый номер: 52:18:0060182:221	
4.1	Запрещение регистрации
вид:	08.12.2021 17:59:08
дата государственной регистрации:	52:18:0060182:221-52/293/2021-2
номер государственной регистрации:	срок действия не установлен
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (рпд), № 1221/20811/5205, выдан 06.12.2021, Нижегородское РОСП г. Нижнего Новгорода Управления Федеральной службы судебных приставов по Нижегороду
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявления в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

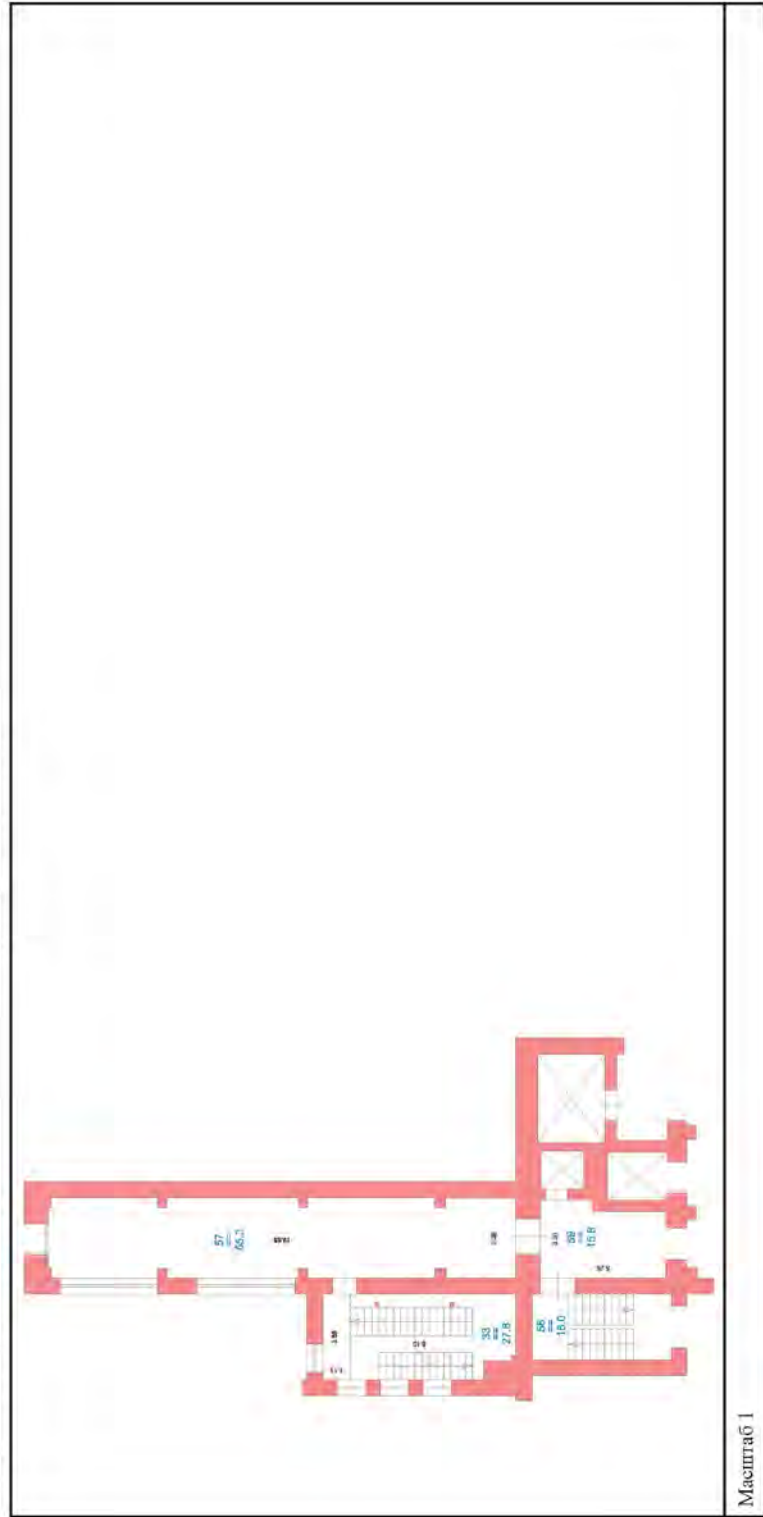
Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
17.03.2022г. № КУВИ-001/2022-37024303			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:221			
Номер этажа (этажей): 1			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 6

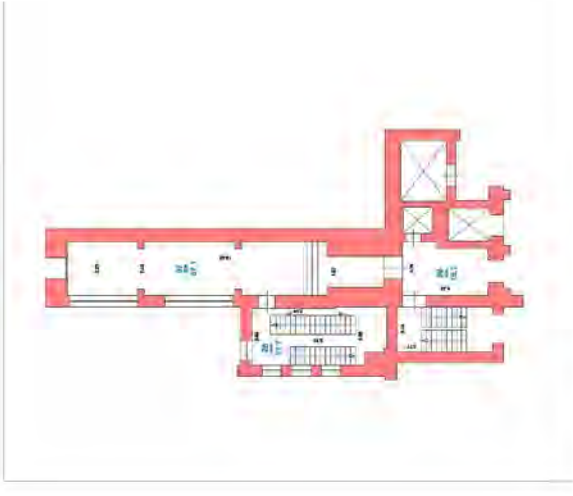
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
17.03.2022г. № КУЗН-001/2022-37024303			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:221			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
17.03.2022г. № КУИИ4-001/2022-37024303			
Кадастровый номер: 52:18:0060182:221			
Номер этажа (этажей): 3			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	