

***Общество с ограниченной ответственностью  
«ЭЛИТ ОЦЕНКА»***

***О Т Ч Е Т № 052-18/2024***

***об определении рыночной стоимости домовладения  
в составе жилого дома с кадастровым номером  
52:26:0010028:206 общей площадью 434 кв.м. и  
земельного участка с кадастровым номером  
52:26:0010028:131 общей площадью 850 кв.м.  
по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский,  
д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35***

*На основании договора об оказании услуг  
от 05.04.2024г.*

*Дата проведения оценки: 12.04.2024г.*

*Дата составления отчета: 15.04.2024г.*

*г. Дзержинск  
Нижегородской области  
2024 год*

## СОДЕРЖАНИЕ

	Сопроводительное письмо	3
	Термины и определения	4
1	Основные факты и выводы	6
2	Задание на оценку	6
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщиках	8
4	Допущения при проведении оценки	9
5	Применяемые стандарты оценки	10
6	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7	Точное описание Объекта оценки	12
8	Анализ наиболее эффективного использования	15
9	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	15
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценка на рынок оцениваемого объекта	15
9.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	26
9.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки	27
9.4	Анализ основных фактов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
9.5	Основные выводы	40
10	Описание процесса оценки	40
10.1	Методология процесса оценки	41
10.2	Расчет рыночной стоимости земельного участка	41
10.3	Расчет рыночной стоимости жилого дома	51
11	Согласование результатов оценки	65
12	Итоговое заключение	65
	Сертификат качества оценки	66
	Список используемых источников и литературы	66

### *Приложения*

**Уважаемый Андрей Петрович!**

В соответствии с Договором об оказании услуг от 05.04.2024 года, заключенным между ООО "Элит Оценка" и Вами, специалистами нашей организации была произведена оценка рыночной стоимости домовладения по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, деревня Анкудиновка, ул. Мира, д. 35 (далее по тексту – объект оценки, оцениваемый объект).

Дата проведения оценки: 12.04.2024 года.

Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в Отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 12.04.2024 года с учетом округления и без учета НДС составляет:

<b>Наименование Объекта</b>	<b>РС (руб.)</b>
<b>Объект оценки № 1 – Жилой дом</b> , кадастровый № 52:26:0010028:206 общей площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35	<b>14 596 000,00</b>
<b>Объект оценки № 2 - Земельный участок</b> , кадастровый № 52:26:0010028:131, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 850 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35	<b>2 535 000,00</b>
<b>ВСЕГО: 17 131 000,00</b> <b>(Семнадцать миллионов сто тридцать одна тысяча) рублей</b>	

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ и Стандартами оценки.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу по проведению оценки!

Директор

А.В. Горбылева

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор об оказании услуг по оценке б/н от 05.04.2024г., задание на оценку от 05.04.2024 г.			
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>				
<b>Объект оценки</b>	<b>Домовладение в составе следующих объектов недвижимости:</b> <b>Объект оценки № 1 – Жилой дом</b> , кадастровый № 52:26:0010028:206 общей площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35 <b>Объект оценки № 2 - Земельный участок</b> , кадастровый № 52:26:0010028:131, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 850 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35			
<b>Правообладатель</b>	Саакян Лусине Петиковна			
<b>Имущественные права</b>	Право собственности			
<b>Балансовая (остаточная) стоимость, руб.</b>	Поскольку имущество принадлежит физическому лицу, балансовая стоимость отсутствует.			
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов в оценке:</b>	<b>Затратный, руб.</b>	<b>Сравнительный, руб.</b>	<b>Доходный, руб.</b>	<b>Согласование результатов, руб.</b>
Объект оценки № 1	Не применялся	<b>14 596 000,00</b>	Не применялся	---
Объект оценки № 2	Не применялся	<b>2 535 000,00</b>	Не применялся	---
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки</b>				
<b>Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, руб.</b>	<b>ВСЕГО: 17 131 000,00</b> <b>(Семнадцать миллионов сто тридцать одна тысяча) рублей</b>			
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	судопроизводство			
<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с Объектом оценки до 15.10.2024 года (статья 12 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ»)</b>				

## 2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Наименование объекта оценки и его местонахождение</b>	<b>Домовладение в составе следующих объектов недвижимости:</b> <b>Объект оценки № 1 – Жилой дом</b> , кадастровый № 52:26:0010028:206 общей площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35 <b>Объект оценки № 2 - Земельный участок</b> , кадастровый № 52:26:0010028:131, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 850 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35
<b>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)</b>	Объекты оценки являются единичными объектами, не содержат частей, подлежащих идентификации в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объектов оценки представлено в разделе 7 настоящего отчета.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки изложены в отчете на основании документов, предоставленных Заказчиком: 1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 20.11.2018г., 22.11.2018г. 2. Договор залога от 26.11.2018г.

<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности. Ограничения/обременения права на дату оценки - ипотека, арест, запрещение регистрации (при оценке не учитываются).	
<b>Правообладатель</b>	Саакян Лусине Петиковна	
<b>Имущественные права</b>	Право собственности	
<b>Основание для проведения оценки объекта оценки</b>	Договор об оказании услуг по оценке б/н от 05.04.2024г., задание на оценку от 05.04.2024г.	
<b>Предпосылки стоимости, основания для их установления</b>	Так как в рамках проводимой оценки определяется рыночная стоимость объектов оценки, в соответствии с п. 22 ФСО № II установление предпосылок и указание оснований для их установления не требуется.	
<b>Цель оценки</b> (должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов РФ, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо))	судопроизводство	
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b> (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны	
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
<b>Дата определения стоимости объекта оценки</b> (дата проведения оценки, дата оценки)	12.04.2024г.	
<b>Период проведения оценки</b>	Дата начала проведения работ по оценке: 12.04.2024г. Дата окончания проведения работ по оценке: 15.04.2024г.	
<b>Осмотр объекта</b>	Осмотр объекта оценки проводился 12.04.2024г., фотографии приложены к настоящему отчету	
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки</b>	описан в разделе 6 настоящего отчета	
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4 настоящего отчета	
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет составлен на бумажном носителе (да/нет)	да
	Отчет составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации (да/нет)	нет
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика	

<b>Форма представления итоговой стоимости</b> (указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость/с интервалом стоимости)	без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

#### *Сведения о Заказчике*

<b>Наименование</b>	Рубцов Андрей Петрович
---------------------	------------------------

#### *Сведения об Оценщике*

<b>ФИО оценщика</b>	Горбылева Алла Владимировна
<b>Контактные данные</b>	тел. +7 (952) 7655457, эл. адрес: elit-ocenka@mail.ru
<b>Местонахождение</b>	606000, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Бутлерова, 2б-20
<b>Информация о членстве с саморегулируемой организации</b>	член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и Оценщиков», регистрационный номер 746.52 от 02.09.2008г. Адрес СРО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №791047 (оценка стоимости предприятия (бизнеса), выдан Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 06.05.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации от 27.04.2011г., регистрационный номер 02635, Удостоверение о повышении квалификации № 000282, регистрационный номер 975, Сертификат рег. № IV-ОН 000 550 от 22.04.2014г. <b>Квалификационный аттестат</b> в области оценочной деятельности № 023311-1 от 02.07.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» серии 015254-КА1, выданный на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 02.07.2021г. № 206
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	СПАО «РЕСО-Гарантия» Полис № 922/2398912576 от 21.06.2023г. Период страхования: с 31.07.2023г. по 30.07.2024г. Лимит ответственности: 3 000 000 рублей.
<b>Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности</b>	с 10.09.2008г.
<b>№ и дата заключенного трудового договора</b>	б/н от 15.12.2014г.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящим оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического

	лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

**Сведения о юридическом лице,  
с которым Оценщики заключили трудовой договор (Исполнители по договору на проведение оценки)**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Элит Оценка»
<b>ОГРН, дата регистрации юридического лица</b>	1085249005170, 10 сентября 2008 года
<b>ИНН</b>	5249097198
<b>Адрес места нахождения, телефон/факс, адрес эл.почты:</b>	606000, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Бутлерова, 2Б-20, (8313) 311-004, elit-ocenka@mail.ru
<b>Р/сч</b>	40702810501350001043 в Филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Уфа
<b>К/сч</b>	30101810600000000770
<b>БИК</b>	048073770
<b>Директор</b>	Горбылева Алла Владимировна
<b>Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	СПАО «РЕСО-Гарантия» Полис № 922/2398889728 от 21.06.2023г. Период страхования: с 13.07.2023г. по 12.07.2024г. Лимит ответственности: 5 000 000 рублей.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Элит Оценка» 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 «Элит Оценка» 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.

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими согласованными с Заказчиком *допущениями*:

- информация по объекту оценки, полученная Оценщиком от Заказчика, является достоверной, у Оценщика отсутствует обязанность по проверке предоставленной Заказчиком информации. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные по результатам своей работы в случае предоставления Заказчиком неполной, ложной и/или искаженной информации (в любом виде) по предмету работы, либо при выявлении обстоятельств и фактов, а также – появления информации, после выдачи отчета, способных повлиять на сделанные им выводы, если он не имел доступа к ним в процессе проведения работ.

- при отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку);

- при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом

установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда);

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, которые могли бы повлиять на его стоимость;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- согласно ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, в отчете об оценке должен быть указан «...перечень использованных при проведении оценки объекта оценки **данных** с указанием **источников** их получения ...». В качестве такого «перечня» в настоящем Отчете об оценке выступают рыночные данные, полученные при исследовании и анализе рынков, к которым принадлежат как объекты оценки, так и их аналоги. Эти данные приводятся как в обзоре рынка, так и в других разделах исследовательской части Отчета об оценке. В качестве «источников» таких данных служат соответствующие ссылки на публичные источники (периодические источники, Интернет и др.) их получения, а также данные, предоставленные Заказчиком.

- в процессе проведения оценки использовалась информация средств массовой информации и сети Интернет. За достоверность публикуемых сведений Исполнитель и Оценщик ответственности не несут. Пользователь отчета при желании может самостоятельно ознакомиться с информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания источников;

- вся информация, используемая оценщиком в рамках настоящего отчета, является достаточной для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

- приложения к настоящему отчету являются его неотъемлемой частью. Дополнительная информация по объекту оценки (при ее наличии), не вошедшая в отчет, находится в архиве Оценщика. В случае включения в приложения к отчету об оценке фрагментов документов по объекту оценки (при необходимости), документы в полном объеме находятся в архиве Оценщика.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими согласованными с Заказчиком *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

- заключение об определяемой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;

- результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений.

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете.

- все расчеты в рамках настоящего отчета производились с использованием электронных таблиц Excel, в результате чего итоговое значение стоимости может незначительно отличаться от результатов расчета стоимости на калькуляторе из-за разницы округлений

- в соответствии с требованиями ПАО Сбербанк, при проведении оценки в стоимости домовладения не входят хозяйственные постройки, входящие в состав домовладения, а также движимое имущество внутри жилого дома (мебель, техника).

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ №

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

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

### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете:

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

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

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

Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке, является членом МСНО-НП «ОПЭО».

В части, не противоречащей указанному выше, при составлении данного отчета использованы:

- Стандарты организации №СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0) Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.2008г. № 28/08),

- №СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0) «Кодекс профессиональной этики» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.2008г. № 28/08),

- №СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Общие положения о порядке проведения оценки» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.2008г. № 28/08);

- Национальный кодекс оценщиков Российской Федерации, утвержденный Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ (Протокол № 16 от 25.05.2005г.).

### 6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование документа	Источник предоставления информации – заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лица, эксперты рынка, отрасли, а также другие источники	Профессиональное суждение оценщика о признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной (да /нет)
1	Выписки из ЕГРН от 20.11.2018г., 22.11.2018г.	Заказчик	да
2	Договор залога от 26.11.2018г.	Заказчик	да

Сканы данных документов (или их заверенные копии) являются приложением к настоящему отчету.

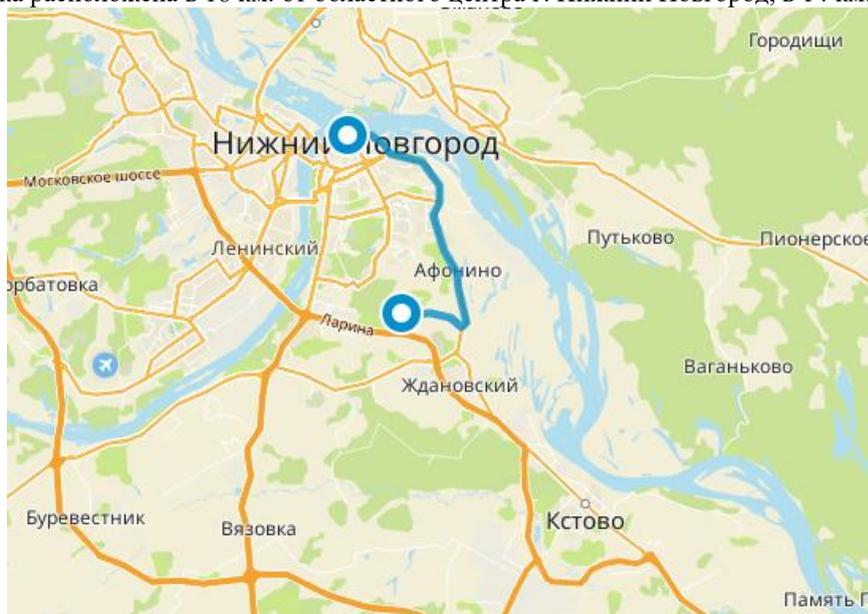
## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Характеристика района расположения Объекта оценки<sup>1</sup>

**Анкудиновка** — деревня в Кстовском районе Нижегородской области, входит в состав Афонинского сельсовета.

Численность населения		
2002 <sup>[5]</sup>	2010 <sup>[5]</sup>	2021 <sup>[1]</sup>
136	↗145	↗5226

Деревня Анкудиновка расположена в 18 км. от областного центра г. Нижний Новгород, в 14 км. от г. Кстово.



Характеристика местоположения объекта капитального строительства	
Адрес	Нижегородская область, р-он Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35
Муниципальный округ	Кстовский
Транспортная доступность (хорошая, средняя, плохая)	хорошая
Экологическая обстановка	удовлетворительная
Близость к скоростным магистралям (с указанием, к каким именно)	нет
Описание Объекта оценки № 1 <sup>2</sup>	
Наименование	Жилой дом
Адрес местонахождения	Нижегородская область, р-он Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35
Литер	Нет данных
Инвентарный номер	Нет данных
Кадастровый номер	52:26:0010028:206
Год постройки	1960
Тип постройки	индивидуальный жилой дом
Этажность	3, в т.ч. подземных 1
Фундамент (материал, конструкция)	Нет данных
Материал стен	кирпичные

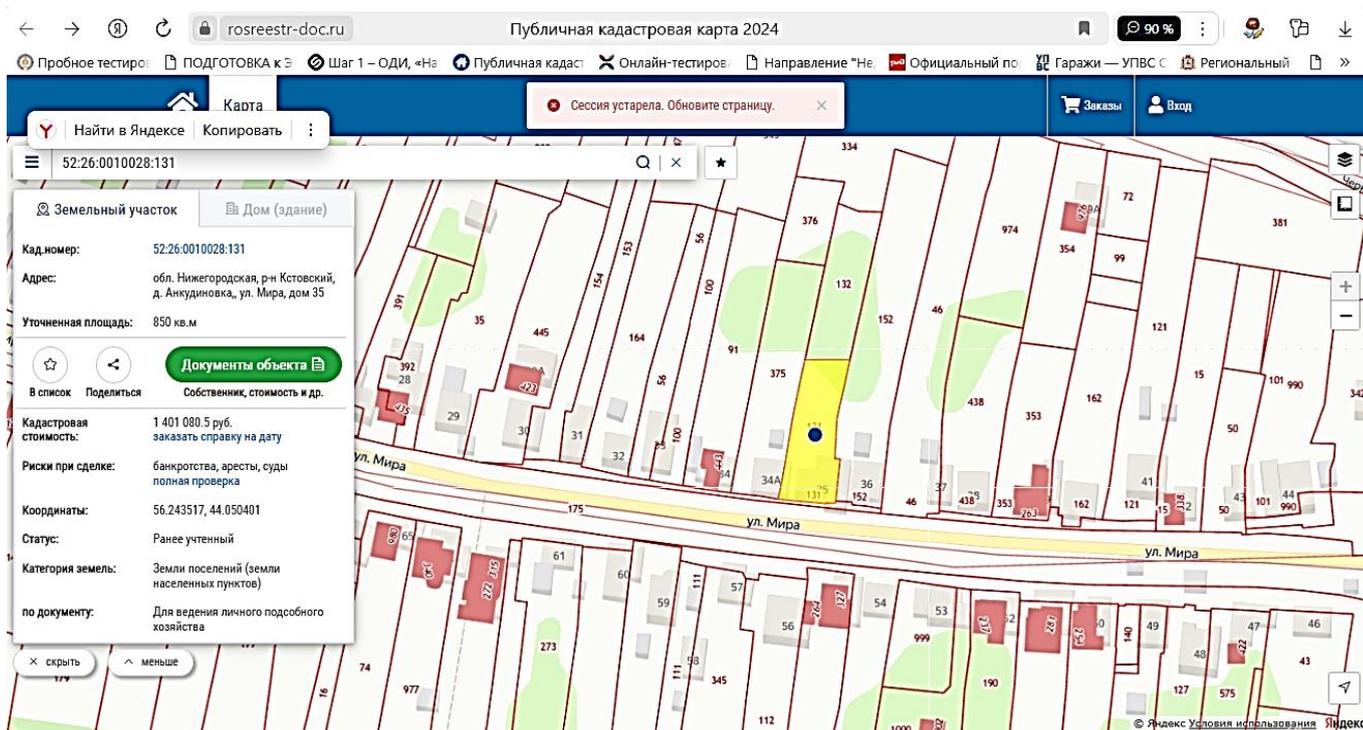
<sup>1</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Анкудиновка\\_\(деревня,\\_Кстовский\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Анкудиновка_(деревня,_Кстовский_район)), дата не указана

<sup>2</sup> Учитывая то, что осмотр внутри дома произведен не был ввиду отсутствия доступа (собственник заранее был извещен телеграммой о дате и времени проведения осмотра для обеспечения доступа, однако на осмотре не присутствовал), оценщик руководствовался данными визуального осмотра и данными, предоставленными Заказчиком.

Материал перекрытий	Нет данных																		
Полы	Не данных																		
Крыша	металлочерепица																		
Возможность регистрации	имеется																		
Наличие хозяйственных построек	отсутствуют																		
Правообладатель	Саакян Лусине Петиковна																		
Имущественные права	Право собственности																		
Обременения/ограничения права	ипотека, арест, запрещение регистрации (при оценке не учитываются).																		
Текущее использование на дату оценки	жилой дом																		
Количество жилых комнат в доме	Нет данных																		
Общая площадь, кв.м	434																		
Жилая площадь, кв.м.	Нет данных																		
Кухня, кв.м.	Нет данных																		
Наличие/отсутствие холодного водоснабжения в доме	имеется																		
Наличие/отсутствие горячего водоснабжения в доме	Нет данных																		
Наличие/отсутствие электричества в доме	имеется																		
Наличие/отсутствие канализации в доме	имеется																		
Наличие/отсутствие отопления, способ отопления в доме	Нет данных																		
Наличие/отсутствие газоснабжения в доме	Имеется возможность подключения (газовая труба подходит к дому)																		
Общий физический износ здания согласно техническому паспорту/справки о технической характеристике	Нет данных																		
Процент физического износа, рассчитанный оценщиком	Учитывая год постройки жилого дома 1960, процент физического износа определен оценщиком экспертным путем на основании визуального осмотра в размере 35% (минимальное значение состояния «удовлетворительное»): <table border="1" data-bbox="571 1294 1481 1554"> <thead> <tr> <th>Состояние объекта</th> <th>Характеристика физического состояния</th> <th>Физический износ, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отличное</td> <td>Практически новый объект</td> <td>0 - 15</td> </tr> <tr> <td>Хорошее</td> <td>Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации</td> <td>15 - 35</td> </tr> <tr> <td>Удовлетворительное</td> <td>Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации</td> <td>35 - 60</td> </tr> <tr> <td>Неудовлетворительное</td> <td>Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации</td> <td>60 - 80</td> </tr> <tr> <td>Аварийное</td> <td>Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости</td> <td>80 - 100</td> </tr> </tbody> </table>	Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %	Отличное	Практически новый объект	0 - 15	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100
Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %																	
Отличное	Практически новый объект	0 - 15																	
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35																	
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60																	
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80																	
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100																	
Внутренняя отделка помещений	Нет точных данных, по данным Заказчика – без отделки																		
Наружная отделка	отсутствует																		
Оконные проемы	ПВХ																		
Двери	Нет данных																		
Соответствие планировки дома технической документации, наличие /отсутствие перепланировки/реконструкции	Нет данных																		
План дома	Не представлен																		
<b>Описание Объекта оценки № 2</b>																			
Кадастровый номер	52:26:0010028:131																		
Адрес местонахождения	Нижегородская область, р-он Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35																		
Категория	Земли населенных пунктов																		

Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование	По назначению
Общая площадь, кв.м.	850,00
Состояние земельного участка	земельный участок с застройкой в виде индивидуального жилого дома ограждение (забор) имеется
Наличие подведенных к участку инженерных коммуникаций	канализация, водоснабжение, электричество, газоснабжение
Форма земельного участка	Близкая к прямоугольной 
Правообладатель	Саакян Лусине Петиковна
Имущественные права	Право собственности
Обременения	ипотека, арест, запрещение регистрации (при оценке не учитываются)

#### Данные Публичной кадастровой карты:



Публичная кадастровая карта 2024

Сессия устарела. Обновите страницу.

Найти в Яндексе Копировать

52:26:0010028:131

**Земельный участок** Дом (здание)

Кад.номер: 52:26:0010028:131

Адрес: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, дом 35

Уточненная площадь: 850 кв.м

Документы объекта

Собственники, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 1 401 080,5 руб. заказать справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды, полная проверка

Координаты: 56.243517, 44.050401

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства

Использование земельного участка на момент оценки не ограничено природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами.

Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке оценщик исходил из того, что на территории населенного пункта нет почв и грунтов, опасных для проживания, возделывания сельскохозяйственных культур или неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.

#### Описание имущественных прав

Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в

собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

В соответствии со ст. 6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных законом.

Правовая экспертиза прав собственности на объекты недвижимости не проводилась, оценщик исходил из тех предпосылок, что объекты оценки принадлежат правообладателю на праве собственности, что подтверждается данными из ЕГРН от 20.11.2018г., 22.11.2018г.

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) основан на выявлении того варианта использования, который обеспечит оцениваемому объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т. е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приводит к наивысшей стоимости объекта. Этот принцип универсален и связывает между собой все остальные принципы, лежащие в основе оценочной деятельности.

**Критерий физической возможности.** Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

**Критерий законодательной разрешенности.** Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

**Критерий экономической целесообразности.** Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

### **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО**

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 необходима для корректного применения затратного подхода. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

Рельеф местности ровный, в непосредственной близости отсутствуют водоемы или овраги, которые могут повлиять на характеристики грунтов земельного участка. Геодезические изыскания не проводились, но, по мнению Оценщиков, физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможность его застройки.

Учитывая законодательно разрешенное использование земельного участка, оценщик сделал вывод, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка будет его использование – для ЛПХ.

### **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный рельеф. Все коммуникации доступны на участке. Если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Мы также принимаем во внимание возможность разрешения на перепрофилирование объекта. Вариант получения разрешения на снос строения представляется маловероятным и потому в дальнейшем нами не рассматривается.

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

**Вывод.** После проведения анализа оценщик пришел к выводу, что лучшим и наиболее эффективным использованием улучшения земельного участка является использование его по прямому назначению – индивидуальный жилой дом. Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились на основании данного заключения.

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

*9.1. 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<sup>3</sup>*

### **Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события**

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

<sup>3</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti>, на 10.01.2024г.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

#### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	21/20	22/21	янв-
---	-------	-------	------

		ноябрь 23/22		
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	<b>+6,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>+3,6</b>
5.	Обрабатывающие производства		<b>+0,3</b>	<b>+7,5</b>
6.	Продукция сельского хозяйства	<b>-0,4</b>	<b>+10,2</b>	<b>-1,6</b>
7.	Строительство (объём СМР)	<b>+6,0</b>	<b>+5,2</b>	<b>+8,1</b>
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около <b>83%</b> )	<b>+24,6</b>	<b>+11,0</b>	<b>0</b>
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	<b>+38,9</b>	<b>+1,1</b>	<b>+13,0</b>
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	<b>+5,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>-0,6</b>
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	<b>+4,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>+0,6</b>
	- Трубопроводного (около 45%)	<b>+7,4</b>	<b>-7,3</b>	<b>-4,3</b>
	- Автомобильного (около 8%)	<b>+5,0</b>	<b>+1,8</b>	<b>+22,1</b>
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	<b>+7,3</b>	<b>-6,7</b>	<b>+5,9</b>
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	<b>+17,5</b>	<b>+3,6</b>	<b>+4,3</b>
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	<b>+27,5</b>	<b>+4,7</b>	<b>+12,5</b>
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		<b>-3,3</b>	<b>+2,7</b>
	- потребительская		<b>+11,9</b>	<b>+5,7</b>

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. <b>+11,5</b>	65338 руб. <b>+14,1</b>	~73830 руб. <b>+13,7</b>
	- реальная (учитывает инфляцию)	<b>+4,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>+7,7</b>

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	<b>в 2,6р</b> (в основно м за счет сырьев ых отрасле й 2,6- 6,4 р)	<b>+26,5</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		<b>-7,1</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		<b>+6,1</b>
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		<b>-6,8</b>
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		<b>+42,2</b>
	- одежды		<b>+24,7</b>
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		<b>-0,7</b>
	- химические производства (около 2,9%)		<b>-56,1</b>
	- металлургическое производство (около 4,7%)		<b>-20,1</b>
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		<b>в 3,3р</b>
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		<b>в 2,1р</b>
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		<b>+85,7</b>
	- строительство зданий,		<b>+71,5</b>
	- строительство инженерных сооружений		<b>+53,5</b>

	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		<b>+13,8</b>
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		<b>-8,1</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		<b>+29,9</b>
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		<b>+6,2</b>
	- в том числе, по видам экономической деятельности ( <a href="#">см. ниже</a> ). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на <b>01.11.</b>	<b>+3,3</b>	<b>+23,2</b>
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	<b>6,0 %</b> от кредиторск задолж	<b>4,1 %</b> от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.12.</b>	<b>+10,0</b>	<b>+24,5</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	<b>+18,1</b>	<b>+30,5</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
19.	Международные резервы ( <a href="#">ЗВР</a> ), на <b>22.12.23г.:</b> 593,4 млрд. долл. США	<b>-7,7</b>	<b>+2,0</b>
20.	<a href="#">Фонд национального благосостояния</a> на <b>01.12.23г.:</b> 13,4 трлн. руб. или <b>151,1</b> млрд. долл. США ( <b>9,0 %</b> от ВВП)	<b>-18,8</b>	<b>+17,5</b>
21.	<a href="#">Государственный внешний долг</a> , на <b>01.12.23г.</b> 53,3 млрд. долл. США	<b>-3,9</b>	<b>-7,2</b>

	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	<a href="#">Ключевая ставка</a> ЦБР с <b>18.12.23г.</b> , %	<b>+8,5</b>	<b>+16,0</b>
23.	Курс рубля к доллару США по данным <a href="#">Московской биржи</a>	<b>58,95</b>	<b>89,92</b>
24.	Нефть <a href="#">Brent</a> (Urals ~ Brent *0,89)	<b>93,09</b>	<b>78,14</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных [федеральных программ](#) развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы

финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

### **Перспективы рынка недвижимости**

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное

- благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#), [девальвации](#) и высокой [вероятности дефолта США](#) и кризиса мировой экономики.
  3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года.*

### **Прогноз социально-экономического развития Кстовского муниципального округа на среднесрочный период (на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов)<sup>4</sup>**

Прогноз социально-экономического развития Кстовского муниципального округа подготовлен с учетом:

- тенденции и условия, фактически сложившихся в экономике округа за предшествующий период;
  - «Основных параметров прогноза социально-экономического развития Нижегородской области на среднесрочный период (на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов)», системы показателей Прогноза, разработанной министерством экономического развития и инвестиций Нижегородской области и формами прогноза социально-экономического развития субъекта региона в соответствии с приказом министерства экономического развития и инвестиций Нижегородской области от 22.07.2022 № 114;
  - реализации основных инвестиционных проектов крупных предприятий.
- Информационной базой формирования Прогноза служат:
- данные статистического и налогового учета;
  - прогнозные расчеты отраслевых департаментов и иных структур органов исполнительной власти Кстовского муниципального округа;
  - прогноз экономического развития предприятия (объединения) Кстовского муниципального округа на период 2023-2025 годы.

Цель разрабатываемого Прогноза - предусмотреть возможности развития материального производства в целом и отдельных предприятий для стабилизации экономики округа:

- обеспечение стабильного развития производства;
- сохранение устойчивого роста объемов производства за счет перевода предприятий на эффективные формы управления, технологическое перевооружение производства предприятий с целью повышения качества, ассортимента выпускаемой продукции и ее конкурентоспособности;
- обеспечение занятости населения.

Оценка основных показателей развития округа в 2022 году выполнена на основе фактически сложившихся основных показателей, характеризующих социально-экономическую обстановку в округе в 1-м квартале 2022 года на фоне снятия жестких ограничений, вызванных пандемией; санкционного давления в связи с проводимой Россией спецоперации на Украине с февраля 2022 г.; волны оттока иностранного капитала и ухода ряда крупных иностранных компаний с внутреннего рынка; роста инфляции.

Не смотря на дестабилизационные явления в экономике, со 2-й половины отчетного года наметилась положительная динамика по ряду показателей.

#### **I. Анализ социально-экономического развития Кстовского муниципального района в 2021 году**

Подведенные итоги социально-экономического развития Кстовского муниципального района за 2021 год в целом свидетельствуют о неоднозначном его завершении.

Общая экономическая ситуация в стране, осложненная пандемией COVID-19 и ее последствиями, безусловно, нашла отражение и в экономике района - отмечена как позитивная, так и негативная динамика развития основных показателей социального и экономического развития района.

<sup>4</sup> <https://kstovo.nobl.ru/documents/active/44317/>, дата не указана

### 1.1. Развитие отраслей экономики и социальной сферы:

**Промышленность** является важнейшей составляющей экономики района. Она, главным образом, определяет социально-экономическую ситуацию в районе. Удельный вес ее в структуре экономики снизился и составил 85,8% (93% было по итогам 2020 года).

Доля промышленного производства района в объеме производства по области снизилась до 10% в сравнении с 2020 годом (23,7%) за счет «сжатия» сектора «производство нефтепродуктов».

В связи с отсутствием в районе сырьевого сектора экономики ведущая роль в промышленном производстве традиционно отводится обрабатывающим производствам, доля которых составила 88,4% снизившись к предшествующему году на 7% (95,4%). Совокупный удельный вес производства и распределения электроэнергии, газа и воды плюс водоснабжение и водоотведение незначителен или 11,6 %.

В структуре объемов обрабатывающих производств в 2021 г. зафиксирован существенный сдвиг: на 38,6% структура представлена производством нефтепродуктов (на 83% было в 2020г.), на 44,5% химическим производством (на 11,5% в АППГ), на 6,9% производством пищевых продуктов (в 2020г. было 2,6%), на 4,7% производством электрооборудования (в АППГ на 1,3%) и на 5,3% прочими производствами (в АППГ их было лишь 1,7%).

В связи со снижением объема переработанного нефтяного сырья зафиксировано снижение физических объемов производства по большинству ассортиментных позиций нефтепродуктов. Кроме того, снижение объемов производства на ООО «ЛУКОЙЛ-ННОС» произошло в связи с переходом предприятия с января 2021 года на давальческий принцип работы или схему процессинга, позволяющую НПЗ получать нефтяное сырье от её владельца (ПАО «ЛУКОЙЛ»), который оплачивает услуги по ее переработке, а затем получает и сам продает нефтепродукты.

Производство нефтепродуктов и химические производства по праву считаются отраслевыми приоритетами развития экономики района и являются основной «точкой роста» экономики Кстовского муниципального района.

В рамках реализации инвестиционного плана на ООО «ЛУКОЙЛ-Нижегород-нефтеоргсинтез» в отчетном году реализует крупнейший инвестпроект «Строительство комплекса переработки нефтяных остатков», который включает в себя установку замедленного коксования (УЗК), установку гидроочистки дизельного топлива, установку газодифракционирования, установки производства водорода и серы и др. инфраструктурные объекты. Мощность по сырью Комплекса составляет 2,1 млн. т/год. Объем инвестиций по проекту около 82 млрд. руб. и 247 новых рабочих мест.

С июля 2021 года стартовало строительство Комплекса производства полипропилена на территории Нижегородского НПЗ. Комплекс станет крупнейшим полимерным производством в России, интегрированным в нефтеперерабатывающий завод: сырьем для производства полипропилена на нижегородской площадке ЛУКОЙЛа послужит пропилен двух модернизируемых установок каталитического крекинга мощностью 4 млн тонн в год. Объем инвестиций в проект около 60 млрд. руб.; 174 новых рабочих места. После ввода комплекса в эксплуатацию (в 2025 г.) предприятие сможет производить около 500 тысяч тонн продукции современных марок полипропилена для переработчиков в промышленном центре России.

**Демографическая ситуация** в районе является одним из значимых индикаторов уровня социально-экономического развития муниципальной территории.

Численность постоянного населения Кстовского муниципального района в 2021 году (в среднегодовом исчислении) составила 125457 чел. На 01.01.2021 - 125 369 чел. (это 99,5% к прошлому году), более половины из них или 53,4% от общей численности населения проживает в городе Кстово (66 928 чел.).

В 2021 году, как и в предшествующем, на демографическую ситуацию в районе наибольшее влияние оказал миграционный процесс. В течение года в район прибыло 3 739 человек, за этот же период выбыло за пределы района 2619 человек, положительное сальдо миграции составило 1 120 человек.

В сравнении с 2020 годом число родившихся в 2021 г. (1 234 младенца) увеличилось на 3,8% (на 47 младенца), а число умерших (2 234 чел.) увеличилось на 15% (на 292 человек). При этом естественная убыль увеличилась на 245 чел. В итоге, сложившаяся в последние годы тенденция замедления естественного прироста населения, регулярно компенсируется миграционным приростом.

**Рынок труда и занятость.** В рамках реализации инвестиционного плана Кстовского муниципального района за весь период 2021 года на крупных, средних и малых предприятиях района было создано 106 новых рабочих мест.

По оценке 2022 года планируется создать еще порядка 89 новых рабочих мест за счет модернизации производства и продолжения реализации инвестиционных проектов.

На контролируемом **рынке труда** района с начала 2021 г. ситуация по официальной безработице ощутимо стабилизировалась и достигла своего доковидного периода (1-й половины 2019г.).

По состоянию на 01.01.2022 уровень регистрируемой безработицы составил 0,35%, что заметно ниже среднего значения по области (0,47%). При этом численность безработных составила 230 человек, из них 7% молодёжь в возрасте 16-29 лет; лица пред пенсионного возраста 21,7%; других возрастов 71,3%.

Количество вакансий, заявленных работодателями в органы службы занятости, составило на указанную дату 5 420 единиц, что в 23,6 раза превышает официальную численность безработных. Средняя заработная плата по заявленным вакансиям 30 044,92 руб., это на 27,8% ниже средней по району (по полному кругу предприятий).

Трудоустроено с начала года 931 безработный, это 44% от количества обратившихся в службу занятости с начала года (2 120 чел.). Средняя продолжительность безработицы составляет 3,78 месяцев.

**Фонд заработной платы** за 2021 год по Кстовскому муниципальному району фактически составил 27 122,6 млн. руб., в т. ч. по крупным и средним предприятиям 21 125,2 млн. руб., по малым - 4 577,5 млн. руб. Темп изменений фонда заработной платы к 2020 году составил 118,1%, в т. ч. по крупным и средним предприятиям - 151,98%, по малым - 128,4%.

Оценка фонда заработной платы в 2022 году сложится на уровне 31 902,76 млн. руб. с темпом роста 117,6%, в т. ч. по крупным и средним предприятиям 25421,9 млн. руб. с предполагаемым темпом роста 120,3%, по малым предприятиям 106,6% к АППГ или 4 878,8 млн. руб.

**Среднесписочная численность работников** по полному кругу предприятий в 2021 году увеличилась к прошлому году на 8% и составила 54 317 чел., в т.ч. 106 вновь созданных рабочих мест. При этом рост численности по крупным и средним предприятиям достиг 9,2% или 2 763 чел., из них на 53% за счет строительного сектора (подрядные организации, ведущие производственное строительство на стройплощадках ООО ЛУКОЙЛ-ННОС, где крупнейшие из них: ОП ООО Велесстроймонтаж Кстово, филиал ООО Китайская национальная химико-инженерная строительная компания № 7, КЭЙ ТИ - Кинетикс Технолоджи С.П.А.)

На фоне плавной стабилизации ситуации в реальном секторе экономики 2021 г. **заработная плата** откликнулась положительной динамикой роста и составила на одного работающего 41 611,35 руб. с темпом роста 109,3% к уровню 2020 года, в том числе на крупных и средних предприятиях 53 857,27 руб. или 106,2% к уровню прошлого года, на малых предприятиях - 24 479,3 руб. или 121,2% к тому же периоду 2020 года.

Наличие необходимых условий для удовлетворения спроса населения на товары и услуги, обеспечение требований к их качеству и безопасности, а также доступа к товарам и услугам для всех социальных групп населения являются ключевыми параметрами, характеризующими уровень развития современного **потребительского рынка**.

В течение 2021 года в районе на фоне отмены ранее введенных ограничительных мер, поддерживается активный потребительский спрос, преимущественно в сфере торговой деятельности, которая остается важнейшей составляющей потребительского рынка. Товарная насыщенность носит устойчивый характер и соответствует платежеспособному спросу населения. Потребительский рынок Кстовского района представлен, как местной (молочная продукция, мясные и колбасные изделия, хлеб и хлебобулочные изделия, плодоовощные консервы и др.) продукцией, так и ввозимой. Ассортимент и товаронасыщенность социально-значимыми продуктами питания высоки.

С учетом ввода в эксплуатацию торговых площадей (3,1 тыс. кв. м) товарооборот за 2021 год составил 34 734,6 млн. руб. и на 13,5% в фактических ценах превысил уровень 2020 года. Индекс физического объема 105,1 %.

Несмотря на то, что в 2021 году оборот розничной торговли почти на 99% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, по-прежнему не теряет своей актуальности практика проведения районных розничных ярмарок выходного дня по продаже товаров народного потребления.

**Сектор платных услуг населению** более всего пострадавший в результате последствий распространения коронавирусной инфекции, в течение 2021 года продемонстрировал восстановительный рост объема услуг. Объем платных услуг (по крупным и средним предприятиям) увеличился до 903,6 млн. руб. при индексе физического объема 131,1%. В структуре платных услуг существенных изменений не произошло. В 2021 году по-прежнему наибольший удельный вес в объеме платных услуг населению приходился на ЖКУ - около 43,3% и на телекоммуникационные услуги 21,5%.

## 1.2. Развитие малого бизнеса в производственной и непроизводственной сфере

Малое и среднее предпринимательство занимает важное место в экономике Кстовского муниципального района и играет значимую роль в решении экономических и социальных задач: способствует созданию новых рабочих мест, насыщению потребительского рынка товарами и услугами, увеличению налоговой базы и др.

Малые предприятия функционируют практически во всех секторах экономики района. Наибольшее их количество (около 46 %) сосредоточено в сферах строительства и потребительского рынка.

В 2021 году количество малых предприятий, включая микропредприятия и ИП на территории муниципального района составило 4 794 субъекта (на 5,9% больше, чем в 2020г.), из них 16 средних предприятий, 1 533 малых предприятий, в т.ч. микропредприятий и 3 245 предприятий без образования юридического лица.

В целях содействия развитию малого и среднего предпринимательства в районе действует муниципальная программа «Развитие предпринимательства в Кстовском муниципальном районе». Объем финансирования Программы на 2021 год составил 2446,91 тыс. руб., в т.ч. из бюджета Кстовского муниципального района 1858,1 тыс. руб., из областного бюджета 588,81 тыс. руб.

Предоставлено субсидий на возмещение части затрат субъектов малого и среднего предпринимательства, связанных с приобретением оборудования в целях создания и (или) развития либо модернизации производства товаров (работ, услуг) - 420, тыс. руб. Заключены Соглашения на получение субсидии с 2 субъектами МСП (ООО «Чистая вода» и ИП Елисеева И.В.).

В рамках реализации нацпроекта «Малое и среднее предпринимательство» мероприятия федерального проекта «Создание системы поддержки фермеров и развитие сельской кооперации» в 2021 году на получении гранта «Агростартап» от администрации Кстовского муниципального района принимали участие 3 индивидуальных предпринимателей (ОКВЭД - сельское хозяйство).

В рамках реализации Указа Губернатора Нижегородской области от 07.04.2020 № 53 «О мерах поддержки организаций и лиц, пострадавших от распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» в 2021 г. предоставлена финансовая поддержка 20 организациям в виде межбюджетных трансфертов из областного бюджета в размере 21,023 млн. руб.

В целях поддержки малого бизнеса с февраля 2021 года в районе действует АНО «Кстовский ЦРП».

## 1.3. Развитие агропромышленного комплекса

Сельское хозяйство - важная отрасль экономики муниципального района, направленная на обеспечение

населения продовольствием и получение сырья для ряда обрабатывающих производств.

Производством сельхозпродукции занимаются 6 сельскохозяйственных предприятий различных организационно-правовых форм собственности, на их долю приходится 68,6% сельскохозяйственного производства, 20 крестьянских (фермерских) хозяйства, на долю которых приходится 10,5% сельскохозяйственного производства и около 21 тысяча личных подсобных хозяйств (20,9%). Функционируют: молокозавод, два мясокомбината и хлебозавод.

Основные направления сельскохозяйственного производства Кстовского района - молочное животноводство, производство зерна, кормовых культур.

В сельхозпредприятиях района работает 416 человек. Средняя заработная плата составляет 38 996 руб.

В районе 3 сельскохозяйственных предприятия и 5 крестьянских фермерских хозяйств, в которых занимаются производством продукции животноводства. В этих хозяйствах содержится 6212 голов КРС - 102% к уровню прошлого года, в том числе коров 2817 голов - 100% к уровню прошлого года. В 2021 году производство молока в сельскохозяйственных предприятиях и КФХ района выросло и составило 25,4 тысяч тонн, выше уровня 2020 года на 2,5 тысяч тонн. Средний надой на 1 фуражную корову 9043 кг, плюс 33 кг к 2020 г. В этом большая заслуга племенного хозяйства ООО СПК «Ждановский», которое производит 62,4% от валового надоя молока в районе. За 2021 г. 100% молока реализовано высшим и первым сортом. Товарность молока по району составляет 95%. Реализация скота в живом весе за 2021 год - 630,9 тонн.

В 2021 году общая посевная площадь сельскохозяйственных культур в сельхозпредприятиях и КФХ составила 19452 га. Посевная площадь зерновых культур составила 11712 га. Несмотря на проведенные необходимые агротехнические мероприятия, валовое производство зерна снизилось на 6,6 тысяч тонн и составило 20,4 тысяч тонн при урожайности 18 ц/га. Снижение урожайности сельскохозяйственных культур и, как следствие, снижение валового производства зерна, произошло вследствие почвенной засухи и суховеев, наблюдавшихся в вегетационный период на территории Кстовского района.

Введение санкционных ограничений США, Великобритании и странами ЕС оказало частичное влияние на состояние экономики в сфере АПК. В первую очередь, это отсутствие и завышенные цены на запасные части для импортной и отечественной техники, завышенные цены на минеральные удобрения. Положительная тенденция: в настоящее время в сельскохозяйственных предприятиях отсутствует риск высвобождения работников.

#### **1.4. Анализ инвестиционной ситуации**

В течение всего 2021 года в районе наблюдался рост инвестиционной активности.

Объем освоенных инвестиций в экономику и социальную сферу района составил 48 696,5 млн. руб. (103,1% к АППГ), из них 48 656,1 млн. руб. на крупных и средних организациях, в т.ч. в разрезе основных отраслей:

- обрабатывающие производства – 91,21% (44 379,4 млн. руб.);
- сельское хозяйство – 0,29% (142,9 млн. руб.);
- строительство – 0,16% (80,1 млн. руб.);
- транспортировка и хранение – 3,39% (1 650,8 млн. руб.);
- образование – 0,27% (129,7 млн. руб.);
- оптовая и розничная торговля – 1,07% (519,9 млн. руб.);
- операции с недвиж. имуществом – 0,90% (436,5 млн. руб.).

Объем инвестиций по субъектам малого предпринимательства 40 млн. руб.

В Кстовском районе в течение 2021 года реализовывалось 34 муниципальных программы, расходы на реализацию которых произведены в объеме 3 267,5 млн. рублей или 74,6% от расходной части консолидированного бюджета района.

По итогам 2021 года в рамках реализации инвестиционного плана Кстовского района реализовывались 29 проектов (мероприятий), вложено инвестиций — 48696,5 млн. руб. (91,2% к годовому плану), что позволило создать 106 новых рабочих мест.

Крупные инвестиционные проекты (мероприятия), реализуемые в 2021 году:

- ООО «ЛУКОЙЛ-Нижегороднефтеоргсинтез», строительство комплекса переработки нефтяных остатков, г. Кстово, 78 861,35 млн. руб., 2016-2021;
- ООО «ЛУКОЙЛ-Нижегороднефтеоргсинтез», строительство установки изомеризации ПЕНЕКС, г. Кстово, 12 млрд. руб., 2012-2021 (18 июня 2021 года установка введена в эксплуатацию);
- ООО «ЛУКОЙЛ-Нижегороднефтеоргсинтез», строительство комплекса по производству полипропилена, г. Кстово, 47 942,99 млн. руб., 2019-2025;
- ООО «Сибур-Кстово», развитие производства бензола, г. Кстово, 5 823,15 млн. руб., 2019-2024;
- ООО «Сибур-Кстово», локальные очистные сооружения, г. Кстово, 1 542,0 млн. руб. 2019-2023.

Анализ текущего состояния основных секторов экономики муниципального района дал оценку перспектив развития этих секторов на территории с учетом глобальных тенденций и традиционных особенностей: динамичное развитие обрабатывающих производств, в частности нефтепереработка и нефтехимия; объектов социальной инфраструктуры и жилищного строительства.

## **II. Оценка развития Кстовского муниципального округа в 2022 году**

В начале 2022 года влияние последствий распространения коронавирусной инфекции на состояние производственной деятельности крупных предприятий района минимизировано. Снижения внутреннего спроса на

основной ассортимент выпускаемой продукции большинством предприятий района не фиксируется.

В январе-феврале т. г. в районной экономике сохранялись позитивные тенденции 2-й половины 2021 года: устойчивый рост промышленного производства, сохранение уровня безработицы на историческом минимуме (в среднем 0,29% за 2 месяца т. г. - это уровень 4 кв. 2019 года) и устойчивый рост заработных плат оказывали поддержку потребительскому спросу (увеличением объемов оборота розничной торговли и услуг населению).

Вместе с тем в конце февраля 2022г. внешние условия (введенные иностранными государствами санкционных ограничений) кардинально отразились на функционировании экономики: с следствие валютно-финансовых деформации в финансовом секторе сформировался ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров что в совокупности с ослаблением рубля привели к заметному ускорению инфляции (до 11,4% за январь-март 2022 г. к АППГ).

После введения санкционных ограничений в отношении России, Правительством РФ и Нижегородской области в марте 2022 г. оперативно разработан План первоочередных действий по обеспечению развития экономики в условиях внешнего санкционного давления основной задачей которого является облегчение и ускорение адаптации экономики к новым условиям.

Несмотря на санкционное давление оценка 2022 г. по отгрузке, в сравнении с прошлым годом, сформирована выше предшествующего года на 28%. Следует отметить, что за январь-март о. г. структура обрабатывающих производств претерпела ряд изменений: на фоне снижения доли производств на ООО «ЛУКОЙЛ-ННОС» (с 53% в 1 кв. 2021 до 42,9% в 1 кв. 2022) возросла доля химических производств (с 34,5% в 2021 до 43,5% в 1 кв. 2022).

В 1 квартале т. г. объем отгруженной продукции на ООО «ЛУКОЙЛ-ННОС» сохранился почти на уровне прошлого года, а в химическом секторе напротив, наблюдался устойчивый рост производства химических веществ и химических продуктов - на 52% к тому же периоду 2021 г. В 2022 году нефтехимический комплекс продолжает оставаться драйвером развития кстовских обрабатывающих производств.

По оценке 2022 г. валовая продукция сельского хозяйства во всех категориях хозяйств может увеличиться до 2 315 млн. руб., в т. ч. в сельхозпредприятиях до 1 027,3 млн. руб. Темп роста к 2021 году в сопоставимых ценах составит 102%. Существенного роста физических объемов производства сельскохозяйственной продукции не прослеживается. В тоже время на фоне почвенной засухи 2021г. в вегетативный период в зерновом сегменте фиксируется более заметный рост (на 2%) физических объемов производства.

По оценке 2022 года планируется умеренный рост количества субъектов МСП - до 4 858 единиц (на 1,3% к 2021 г.).

Объем оборота розничной торговли в 2022 г. оценивается в размере 39 910,0 млн. руб. (96,6% в сопоставимых ценах к уровню 2021г.). В 2022 г. розничный товароборот в расчете на душу населения района увеличится на 14,7% к уровню 2021 года и составил 317 894 руб./чел. Увеличение объема торгового оборота обусловлено устойчивым потребительским спросом населения, ростом доходов: зарплаты, пенсий, социальных выплат, несмотря на высокий инфляционный индекс.

Исходя из анализа деятельности данной сферы потребительского рынка, динамики объема платных услуг населению, ИПЦ на 2022 г. оценка 2022 г. предположительно составит 1 120,8 млн. руб. с индексом физического объема 112,9%. В формировании объема платных услуг населению наметилась динамика восстановительного роста.

В текущем году массового высвобождение рабочей силы на большинстве предприятий не фиксируется. Оценка текущего года будет незначительно ниже (на 0,1%) зафиксированного отчетного периода, но темп изменений к АППГ к концу года составит 99,6%. Незначительное (на 0,4%) снижение численности занятых к концу 2022г. к АППГ обусловит завершение строительства комплекса переработки нефтяных остатков на ООО «ЛУКОЙЛ-ННОС». На строительстве Комплекса было задействовано более 20 подрядных и субподрядных строительных организаций, как отечественных, так и иностранных.

Исходя из динамики общеэкономической ситуации 1 кв. 2022 г., уровня потребительской инфляции, плановых показателей развития отраслей производственной и бюджетной сфер, в 2022 году темп роста среднемесячной заработной платы работников по полному кругу предприятий планируется на уровне 118%. При этом среднемесячная заработная плата работников в целом по району, предположительно составит 49 096,3 руб., в т. ч. по крупным и средним предприятиям - 64 676,4 руб. (120,1% к АППГ), по малым предприятиям - 26 512,2 руб. это 108,3% к АППГ, в бюджетном секторе 38 028,2 руб.

В 2022 году численность занятых по оценке года незначительно уменьшится по сравнению с 2021 г. (на 227 чел.) и составит 54 090 человек, главным образом, за счет подрядных и субподрядных строительных организаций на стройплощадках ООО «ЛУКОЙЛ-ННОС», а также ООО «ДСК», осуществляющего строительство линейного объекта на территории Кстовского округа - 4-й очереди Южного обхода г. Н. Новгород.

В 2022 году на фоне стабильной ситуации число официально зарегистрированных безработных ожидается на уровне прошлого года - порядка 230 человек. При этом ожидаемый уровень регистрируемой безработицы незначительно снизится (до 0,34%). Одновременно ожидается снижение напряженности на контролируемом рынке труда с 0,15чел./вак. в 2022 г. до 0,11 чел./вак. в 2025 г.

В демографической ситуации прослеживается следующая тенденция: миграционный прирост населения будет превалировать над естественным, вследствие чего продолжится увеличение численности постоянного населения района (среднегодовая): по оценке 2022 года 125 624 человека или 100,13% к 2021 г.

Инвестиционный сектор экономики в текущем году в сравнении с прошлым годом снизил свой потенциал, и оценка года по объему инвестиций ожидается более скромной или 25,82 млрд. руб., это 47,6% (в сопоставимых ценах) к тому же периоду 2021г.

Оценка финансового результата 2022 г. в целом по кстовской территории составит 41 922,5 млн. руб. Оценка

года выполнена с учетом итогом данных 1 квартала т. г., а также намерений крупнейших предприятий Кстовского округа на 2022 год, которая на 19,2% превысит аналогичный показатель 2021 года (35 157,6 млн. руб.).

### ***III. Прогноз развития реального сектора экономики***

Основу реального сектора экономики округа составляет промышленное производство и производство сельскохозяйственной продукции. В структуре экономики района существенных сдвигов не наблюдается.

Темпы роста отгруженных товаров (работ, услуг) по полному кругу предприятий в среднесрочный прогнозный период сохранятся на достаточно стабильном уровне (102% -103%), а в денежном выражении отгрузка по годам выглядит следующим образом: в 2023 г. - 303 365,8 млн. руб., в 2024 г. - 320 235,8 млн. руб., а к 2025 г. может достигнуть 362 362,7 млн. руб.

В прогнозном периоде темпы роста физических объемов производства обусловлены главным образом положительной динамикой в обрабатывающих производствах, на долю которых приходится около 63% от суммарного объема отгруженных товаров. В прогнозной перспективе удельный вес обрабатывающих производств в отгрузке округа по-прежнему сохраняется высоким (63%-63,3%) и имеет положительную динамику роста. Рост отгруженных товаров в округе происходит как за счет реального роста физических объемов, так и за счет ценового фактора.

К исторически сложившемуся флагману округа в обрабатывающих производствах - кластеру по производству нефтепродуктов, добавился еще один - химический, с удельными весами 42,9% и 43,5% соответственно. На прогнозируемый период развитие одного из ведущих кластеров «производство нефтепродуктов» будет осуществляться в соответствии со стратегиями ООО "ЛУКОЙЛ-Нижегороднефтеоргсинтез", в частности, по повышению операционной эффективности, увеличению глубины переработки углеводородного сырья (более 87%) и выхода светлых нефтепродуктов (более 71%).

Дальнейшее развитие обрабатывающих производств будет происходить в рамках кластерной политики. В нефтехимии формируется индустриальный инновационный кластер, объединяющий порядка 5 компаний нефтехимии и связанных с ней отраслей, являющихся поставщиками сырья для нефтехимического производства.

В прогнозный период 2023-2025 годов объем валовой сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств в 2023г. составит 2 554 млн. руб., в 2024г. 2 772,1 млн. руб. и в 2025г. 2 964,8 млн. руб. Ежегодный прирост объема валовой продукции во всех категориях хозяйств прогнозируется на умеренном уровне 100,3%, 100,5% и 100,9% соответственно.

Для достижения прогнозных значений индикаторов в период 2023-2025 годы в округе необходимо увеличить посевные площади зерновых и зернобобовых культур. В отрасли животноводства необходимо наращивание маточного поголовья в сельскохозяйственных предприятиях и крестьянско-фермерских хозяйствах округа, а также повышение продуктивности сельскохозяйственных животных.

Развитие реального сектора экономики (и количественные и качественные показатели) оказывает благоприятное влияние на социальные процессы в округе (рост заработной платы работающих, увеличение налоговых поступлений в бюджет области и района, создание новых рабочих мест, снижение напряженности на рынке труда, создание материальной базы для развития систем образования, здравоохранения, культуры, а также объектов социальной инфраструктуры).

В структуре доходов населения наибольшую долю традиционно занимают: заработная плата (около 47,5 %) и пенсии (около 30%).

На прогнозный период ФОТ будет прирастать к предыдущему году: в 2023 г. на 10,6%, в 2024г. - на 10,5%, в 2025г. - на 6,7%.

Численность работающих, формирующих фонд заработной платы, в 2023 г. составит 54,35 тыс. чел., в период 2024-2025 гг. фактически сохранится на том же уровне.

В прогнозируемом периоде демографическую ситуацию Кстовского муниципального округа будут характеризовать следующие основные тенденции:

- продолжающийся рост рождаемости и снижение количества умерших приводит к постепенному снижению естественной убыли населения;

- активное производственное и жилищное строительство, близкое территориальное расположение Кстовского муниципального округа к г. о. г. Н. Новгород приводит к стабильному миграционному приросту населения;

- миграционный прирост населения будет превалировать над естественным, вследствие чего продолжится увеличение численности постоянного населения округа (среднегодовая): по прогнозу на 2023 год с 125 843 человек до прогнозируемых 126 413 человек в 2025 году. Вместе с тем в районе будут увеличиваться и трудовые ресурсы.

На рынке труда в период 2023-2025 гг. ситуация заметно стабилизируется. Уровень регистрируемой безработицы на прогнозируемом горизонте имеет тенденцию к снижению (до 0,33%).

### ***IV. Прогноз показателей оплаты труда и потребительского рынка***

**Оплата труда.** Прогноз величины фонда заработной платы в целом по округу на период 2023-2025 годы был сформирован с учётом фактических данных за 2021 г., 1 кв. 2022 г., динамики поступления НДС в консолидированный бюджет округа в 2022г., а также сценарных условий развития Нижегородской области до 2025 г.: среднегодовой индекс потребительских цен и темп роста реальной заработной платы в процентах к предшествующему году, намерений крупных предприятий, а также прогнозируемой величины численности работников, формирующих ФОТ по территории, с учетом ситуации, складывающейся на рынке труда.

Величина фонда заработной платы на 2023 год прогнозируется на уровне 33268,4 млн. руб., темп роста в действующих ценах к оценке 2022 года заложен на уровне 110,6%. При этом среднемесячная заработная плата выразится в сумме 54008,5 руб. или 110,1 % к уровню прошлого года; реальная заработная плата прогнозируется 101,2%.

К 2025 году прогнозируемый ФОТ достигнет 39 224,6 млн. руб. при заработной плате 62 352,0 руб. В прогнозируемом периоде ФОТ будет расти темпами, превышающими темпы инфляции, что позволит обеспечить рост реальной заработной платы. В 2025 году реальная заработная плата может составить 102,6%. Удельный вес ФОТ бюджетников в общем ФОТ в целом по району достаточно стабилен с небольшой амплитудой колебаний: с 15,7% в 2023 г. до 15,8% к 2025 г.

В прогнозный период основная часть ФОТ округа будет формироваться на предприятиях обрабатывающих производств и потребительского рынка (около 55%).

Темпы роста ФОТ фиксируются на фоне снижения численности безработных граждан и вовлечения их в процесс самозанятости и в производственный процесс.

Рост денежных доходов населения обеспечивает неуклонный рост потребительского спроса населения на товары и услуги и тем самым способствует развитию потребительского рынка.

**Потребительский рынок.** Развитие потребительского рынка в среднесрочном периоде будет определяться состоянием реальных денежных доходов населения. Одной из важнейших составляющих потребительского рынка округа по-прежнему остаётся торговая деятельность. Ее удельный вес в структуре потребительского рынка преобладающий и достигает 97,3%. Рынок платных услуг населению подвергся сжатию в результате последствий распространения коронавирусной инфекции, но имеет тенденцию восстановительного роста.

Прогноз **оборота розничной торговли** предприятий, организаций на среднесрочный период рассчитывался с учетом среднегодовых индексов потребительских цен и ИФО на 2023-2025 гг., а также динамики доходов населения, динамики и факторов перспективного развития территории муниципального округа.

По прогнозу на 2023 год, его объем может составить 44 589,5 млн. руб. с темпом роста 102,5% к уровню 2022 года в сопоставимых ценах.

К концу прогнозируемого периода объемная масса товарооборота может достигнуть 52 968,8 млн. руб. с темпом роста к предшествующему году 104% в сопоставимых ценах.

## ***V. Финансовое состояние округа***

**Прибыль прибыльных организаций.** Стабилизация в производственной сфере, высокая инвестиционная активность на территории округа закономерно повлекли за собой улучшение ситуации в финансовом секторе экономики.

С учетом основных параметров прогноза Нижегородской области на 2023-2025 гг., намерений крупнейших предприятий-инвесторов в 2023 году всеми предприятиями района объем прибыли прогнозируется в размере 44 437,9 млн. руб., это 106% к АППГ.

Прибыль образующие предприятия округа информацию по размеру прогнозируемой прибыли не представили совсем: ООО «Сибур Кстово» и ООО «Рус Винил»; частично предоставили: ООО «ЛУКОЙЛ-ННОС» на период 2023-2024 гг., поскольку процесс формирования бюджета ПАО «ЛУКОЙЛ» на 2025 год завершится только в октябре 2022 г.; предоставили на весь прогнозируемый период: Нижегородский филиал ПАО «Т Плюс».

В 2024 г. темп роста прибыли прибыльных предприятий округа к предшествующему году с учетом среднеобластного темпа роста настоящего показателя может составить 102,2%, а в денежном выражении 45 415,5 млн. руб. В 2025г. прибыль по округу может достигнуть отметки 46 396,3 млн. руб. с темпом роста к 2024 г. 102,1%.

Предполагается, что росту прибыли будут способствовать благоприятные внешние и внутренние факторы, такие, как: рост цен на нефть в сочетании с ослаблением курса рубля, снижение капитальных затрат и увеличение свободного денежного потока, проведение мероприятий по снижению себестоимости путем оптимизации затрат на производство и реализацию продукции, а также дальнейшая реализация инвестиционных проектов на крупных предприятиях, таких как ООО «ЛУКОЙЛ-Нижегороднефтеоргсинтез», Нижегородский филиал ПАО «Т Плюс», ООО «Сибур-Кстово».

## ***9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит***

### ***Объект оценки***

Объектом оценки является домовладение в составе индивидуального жилого дома общей площадью 434 кв.м., и земельного участка общей площадью 850 кв.м., расположенных в д. Анкудиновка Кстовского района Нижегородской области.

С учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования, можно сказать, земельный участок относится к сегменту рынка земельных участков под индивидуальную жилую застройку, а жилой дом – к сегменту рынка жилой загородной недвижимости Кстовского р-на Нижегородской области.

## Классификация загородной недвижимости <sup>7</sup>:

### Жилые дома

#### 1. Дачи

*Дача.* Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными строительными материалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

#### Индивидуальное жилищное строительство в Нижегородской области<sup>8</sup>

#### Коттеджи

*Коттедж* - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв.м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 – 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является

#### Дома

*Дом* - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.



### 9.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен Объект оценки<sup>5</sup>

Частные дома стали набирать популярность несколько лет назад, и по сей день спрос на них продолжает расти. В общем объеме ввода по Нижегородской области индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) значительно превышает многоквартирное жилье. Меняется и подход со стороны застройщиков. Еще недавно застройка велась достаточно хаотично, а сейчас девелоперы выводят на рынок все больше комплексных проектов.

Почему люди поехали за город и сохранится ли этот тренд? Какие площадки подходят для индивидуального жилищного строительства? И когда новый механизм комплексного развития территорий (КРТ) придет в частный сектор? На эти и другие вопросы эксперты рынка недвижимости искали ответы на конференции по развитию ИЖС. Встреча состоялась в феврале с участием застройщиков, банкиров, риэлторов и представителей власти. Организаторами выступили ПАО «Сбербанк» и «Нижегородская гильдия сертифицированных риэлторов» (НГСР).

Почему выбирают загородные дома? Рост спроса на частные дома начался в 2020 году, рассказал руководитель департамента загородной недвижимости АН «Монолит Истейт» Алексей Никитин. Тогда вместе с другими регионами Нижегородская область переживала пандемию коронавируса. Во время карантинных ограничений, когда приходилось дни напролет проводить в четырех стенах, нижегородцы стали задумываться о переезде за город. В тот же период компании начали переводить сотрудников на дистанционный режим работы. Со временем он показал свою эффективность, и сменить привычную локацию стало проще.

Другим мощным стимулом переехать из квартиры в дом послужила поддержка государства. Сейчас привлечь кредиты на ИЖС можно по программам семейной и ИТ-ипотеки. Кроме того, до 1 июля 2024 года действует программа льготной ипотеки. По разным программам средства выдаются как на покупку готового дома, так и на строительство с нуля. Причем участок можно включить в стоимость кредита, а можно построить дом на уже имеющейся земле.

<sup>5</sup> <https://nizhegorodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>, на 07.03.2024г., <https://www.btinn.ru/?id=7955> на 18.03.2024г.

Алексей Никитин отметил развитие культуры частного домостроения. Если раньше обычной практикой считалась покупка земли с последующим строительством, то сейчас потребители все чаще хотят видеть готовый продукт и законченную концепцию. Сначала застройщики стали предлагать клиентам дома с черновой отделкой, затем — с предчистовой, так называемой white box. В регионах южного направления стандартом является сдача объектов с минимальным чистовым ремонтом и планировкой участка. Нижегородская область тоже к этому придет, уверен эксперт.

Наша область отвечает любым запросам. Но мы очень мало ее осваиваем. На сегодняшний день у нас по запросу клиентов существует большой дефицит загородной недвижимости. У нас достаточно квартир в многоэтажных домах в отличие от загородных. Давайте делать свою коалицию на Нижегородской земле! У нас много своих застройщиков, своих инвестиций и своих земель, — призвал профсообщество Алексей Никитин.

### **Что и где строят?**

За 2023 год в регионе ввели в эксплуатацию около 1,9 млн квадратных метров нового жилья, напомнил директор Института развития агломерации Нижегородской области Михаил Генин. Более 1,1 млн «квадратов» приходится на индивидуальную застройку, что составляет примерно 60% от общего объема. При этом 164 тысячи «квадратов» частных домов построили в Нижнем Новгороде, и 597 тысяч кв. м — в агломерации, включающей, кроме областного центра, Кстовский, Богородский и Дзержинский районы.

По словам руководителя управления Росреестра по Нижегородской области Оксаны Штейн, всего в регионе за 2023 год поставили на учет 6931 частных домов. Около 65% объектов ИЖС, оформленных по закону, располагаются на сельских территориях. Сведения еще о 20% домов внесли в реестр в составе городской застройки. Остальные дома зарегистрированы на территориях садоводств.

В 2023 году Нижегородская область стала одним из регионов-лидеров строительной отрасли. Большой вклад в ее развитие внесли индивидуальные застройщики. Традиционно лидерами ИЖС в регионе являются Богородский и Кстовский муниципальные округа. Третье место разделили между собой городские округа Нижний Новгород и Бор, — рассказала Оксана Штейн.

Глава регионального управления Росреестра отметила, что среди нижегородцев наиболее популярны двухэтажные дома: в прошлом году их было построено 4104. Еще 2275 частных домов возвели одноэтажными и 552 — трехэтажными. В качестве строительного материала чаще всего выбиралось дерево, послужившее основой для 4378 домов. На втором месте по использованию идет кирпич: из него возвели 1731 дом. Также строились панельные, блочные, каменные, монолитные частные дома и еще несколько десятков объектов — из прочих материалов.

### **Территории под ИЖС**

Градостроительный потенциал показывает сервис «Земля для стройки» на публичной кадастровой карте Росреестра. Согласно его данным, в Нижегородской области под ИЖС выявлено 2305 участков площадью около 2,3 тысячи гектаров. Из них 458 площадок используется под застройку. Эти территории занимают общую площадь в 42,6 гектара.

Михаил Генин рассказал, что на сегодняшний день утверждены генеральные планы Нижнего Новгорода и Дзержинска. По данным этих документов, в областном центре под частные дома рассчитана территория площадью 917 гектаров с градостроительным потенциалом более 1,8 млн квадратных метров. В городе химиков под индивидуальную застройку предусмотрено 224 гектара: общий выход жилья на них оценивается в 175 тысяч «квадратов».

Полностью разработан генплан Богородского округа: сейчас он проходит согласование в структурах регионального правительства. В планах института — утвердить документ во втором квартале 2024 года. Здесь развитие подлежат порядка 5,5 тысячи гектаров свободных территорий. В результате их освоения появится 4,2 млн кв. м индивидуальной жилой застройки.

Кстовский округ ранее состоял из отдельных сельсоветов с центральным городом Кстово. Недавно произошло преобразование муниципалитета, и градостроительные документы по каждому сельсовету начали объединять в один генплан. Утвердить его планируется в текущем году. В Кстовском районе под ИЖС определена территория порядка 3,3 тысячи гектаров с выходом индивидуального жилья более 2,3 млн квадратных метров.

### **КРТ идет в частный сектор**

Новый механизм комплексного развития территорий (КРТ) предполагает не просто строительство домов, а появление полноценных жилых кварталов. В основе каждого проекта лежит мастер-план, который содержит данные о выходе жилых площадей и инфраструктуре. Понимая себестоимость «квадрата» и продажную цену площадки, эксперты просчитывают, во сколько инвестору обойдется строительство и какую прибыль он получит в итоге. С учетом этого региональный штаб по градостроительной политике принимает решение о дополнительных обязательствах застройщика, например, возведении детсада или школы.

В 2024 году Институт развития агломерации Нижегородской области займется проработкой двух площадок КРТ под индивидуальное жилищное строительство. Первая территория расположена в селе Вязовка Кстовского района. Ее площадь достигает 40 гектаров, а потенциальный выход застройки составит порядка 21 тысячи квадратных метров. Новый квартал потребует создания 49 мест в детсадах и 77 мест в школах.

Вторая площадка под КРТ, подлежащая проработке в 2024 году, находится в селе Колодкино городского округа Дзержинска. Небольшая территория охватывает около 6 гектаров: объем ввода жилья на ней оценивается чуть менее

7 тысяч квадратных метров. Расчеты по соцобъектам выявили потребность в 12 местах для воспитанников детсадов и 25 местах для учащихся школ.

В рамках КРТ берется любая территория и прорабатывается на наличие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Потому что зачастую, особенно если мы говорим про сельские территории, там нет ничего. Согласно поручению президента, жилье без социальной инфраструктуры строиться не должно, — подчеркнул Михаил Генин.

В области КРТ индивидуальной жилой застройки появилось нововведение, которое предусматривает ускоренный механизм перевода земель сельхозназначения в категорию ИЖС, добавил Михаил Генин. Инвестор предоставляет мастер-план застройки на заседание регштаба. В документе он отражает новые объекты и указывает затраты, которые готов понести в части инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. После одобрения мастер-плана разрешается приступить к разработке проекта планировки и межевания, не дожидаясь внесения изменений в градостроительную документацию.

Раньше надо было дожидаться, пока изменят генплан и правила землепользования и застройки, и только потом уже приступать к разработке документации для своей площадки. Сейчас этого не требуется, — заключил Михаил Генин.

Индивидуальное жилищное строительство становится трендом в Нижегородской области. Мария Воронцова, в течение последних двух лет занимавшая пост президента Нижегородской гильдии сертифицированных риэлторов, подчеркнула, что с 2024 по 2026 годы прогнозируется настоящий бум на рынке загородного жилья. Развитие ИЖС стимулирует не только господдержка, но и большой спрос со стороны населения, который, как известно, рождает предложение. Это значит, что в ближайшем будущем в Нижегородской области должны вырасти целые поселки с детсадами, школами, магазинами, дорогами и другой необходимой инфраструктурой.

← 🌐 ↻ nizhegorodskaya-oblast.restate.ru График и динамика цен продажи домов в Нижегородской о...  
🇷🇺 Официальный по: 🏠 Гаражи — УПВС С 📄 Региональный ин: 📄 Снять коммерчес: 📍 Народная карта — 🏡 Купить участок ко: 🗳️ Публичная када

## Цена продажи домов в Нижегородской области

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

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

**Продажа** **Аренда**

Регион: Нижегородская обл. Тип недвижимости: Дома. Период: 1 год. Зависимость: Нет.

Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

Рассчитываем по параметрам: Нижегородская область. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект





## Обзор предложений по продаже домовладений в д. Анкудиновка Кстовского р-на Нижегородской области



Просмотрено

### Дом 270 м<sup>2</sup> на участке 10 сот.

18 999 999 ₽ 70 370 ₽ за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич, коммуникации: электричество, газ  
д. Анкудиновка, ул. Мира, 134  
Продается кирпичный дом в связи с разездом. Жить можно на 2 семьи. Новый газовый котёл Протерм. Перекрытия и лестницы бетонные, в нескользящей плитке. Стены ровные. Если вычсть минимальную стоимость земли, то получится 50 тыс. За 1 метр кв. В...  
4 дня назад



частное лицо  
151 завершённое объявления  
[Документы проверены](#)



Просмотрено

### Дом 145 м<sup>2</sup> на участке 10 сот.

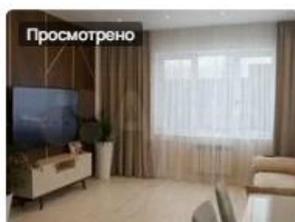
13 800 000 ₽ 95 172 ₽ за м<sup>2</sup>

[Онлайн-показ](#)

Стены: кирпич, коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация  
д. Анкудиновка  
Современный коттедж, расположен по адресу: Нижегородская область Кстовский район, дер. Анкудиновка, ул. Мира 53.  
Кадастровый номер земельного участка 52:26:0010028:1000.  
Кадастровый номер дома 52:26:0010028:1002. Год постройки 2024...  
3 дня назад



"НОМЕР 1"  
22475 завершённых объявлений  
На Авито с апреля 2016



Просмотрено

### Дом 247 м<sup>2</sup> на участке 7 сот.

27 999 990 ₽ 113 360 ₽ за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич  
д. Анкудиновка, ул. Мира  
Продам уютный, тёплый дом, в тихом месте деревни Анкудиновка (в тупиковом проулке). В доме сделан дизайнерский ремонт, в отделке применялись качественные, дорогие материалы. Перед внутренней отделкой, зимой, проходили весь дом тепловизором, чтоб...  
1 неделю назад



Александра  
28 завершённых объявлений  
[Документы проверены](#)



### Дом 408 м<sup>2</sup> на участке 60 сот.

39 500 000 ₽ 96 814 ₽ за м<sup>2</sup>

[Онлайн-показ](#)

Стены: кирпич, коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация  
д. Анкудиновка, 31А  
Для тех, кто смотрит дома и не может определиться с выбором, ищет не просто дом, а дом с неповторимой особенностью, с фишкой, не такой как у всех... Тогда предлагаем вашему вниманию рассмотреть не просто дом, а усадьбу с общей территорией более...  
1 неделю назад



Юрий  
2 завершённых объявления  
На Авито с мая 2018



Просмотрено

### Дом 166,4 м<sup>2</sup> на участке 6,5 сот.

13 200 000 ₽ 79 327 ₽ за м<sup>2</sup>

[Онлайн-показ](#)

Стены: газоблоки, коммуникации: электричество, отопление, канализация  
д. Анкудиновка, ул. Мира, 8  
Код объекта: 986842. Продаётся дом в деревне Анкудиновка, в 5 минутах от Нижнего Новгорода, сельский тариф на коммуналку, инфраструктура города в шаговой доступности школа. Магазины, кафе, детский садик, игровые площадки Большой участок 6,5 соток...  
2 недели назад



Владис  
19780 завершённых объявлений  
[Реквизиты проверены](#)



### Коттедж 120 м<sup>2</sup> на участке 4,3 сот.

13 590 000 ₽ 113 250 ₽ за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

Стены: кирпич, коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

д. Анкудиновка, коттеджный пос. Анкудиновка  
ОТ Застройщика, кирпичный дом 120 м<sup>2</sup> с участком от 4 соток в КП «Анкудиновка» (земля уже входит в стоимость дома) всего от 34.500 руб в месяц! Листайте фото, смотрите видео – там все про наши дома и Видео Отзывы! Преимущества Наших Домов: Все...

5 дней назад



НовоДом  
264 завершённых объявления

Реквизиты проверены



### Дом 250 м<sup>2</sup> на участке 12 сот.

16 100 000 ₽ 64 400 ₽ за м<sup>2</sup>

Стены: пеноблоки, коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

пос. станции Анкудиновка, 6  
Продам дом 250 кв. М, 2-этажный. Все коммуникации проведены: газ, свет, вода (скважина), септик, теплый пол на первом этаже и частично на втором. Требуется внутренняя отделка. Везде пластиковые окна, кухня и котельная выложены плиткой. Больше...

5 дней назад



Tatyana  
2 завершённых объявления  
На Авито с апреля 2020



### Коттедж 242,8 м<sup>2</sup> на участке 9,4 сот.

49 000 000 ₽ 201 812 ₽ за м<sup>2</sup>

Стены: кирпич

д. Анкудиновка, Лесная ул.  
Редкое предложение на рынке недвижимости Нижнего Новгорода. К продаже предлагается элегантный дом в английском стиле 2019 года постройки в новом коттеджном поселке Анкудиновка. На участке 10 соток расположен жилой дом, общей площадью 242 м<sup>2</sup>...

1 день назад



Екатерина  
80 завершённых объявлений  
На Авито с июля 2013



### Дом 120 м<sup>2</sup> на участке 4,3 сот.

13 590 000 ₽ 113 250 ₽ за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

Стены: газоблоки, коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

д. Анкудиновка, ул. Мира, 19  
Купить дом – значит, обрести свободу, спокойствие, возможность играть с детьми, заниматься любимым делом. Предлагаем к продаже дом 120 м<sup>2</sup> в стиле хайтэк от застройщика в. П. Анкудиновка. Дом расположен на 4-х сотках в 4-х км от Н...

3 недели назад



Центр Недвижимости СИТИ АВЕ...  
64 завершённых объявления

Реквизиты проверены



### Дом 165 м<sup>2</sup> на участке 8 сот.

15 800 000 ₽ 95 758 ₽ за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, канализация, водоснабжение

д. Анкудиновка, ул. Мира, 53  
Большой теплый дом для дружной семьи! Цена от собственника. Подходит под ипотеку с/х по 6 млн каждому из супругов. Современный коттедж, расположен по адресу: Нижегородская область Кстовский район, дер. Анкудиновка, ул. Мира 53....

4 дня назад



"НОМЕР 1"  
22475 завершённых объявлений  
На Авито с апреля 2016



### Коттедж 840,5 м<sup>2</sup> на участке 27,3 сот.

17 900 000 ₽ 21 297 ₽ за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

Стены: кирпич, коммуникации: электричество, канализация

д. Анкудиновка, коттеджный пос. Мечта, 2  
Продается дом с земельным участком в деревне Анкудиновка Кстовского района. В непосредственной близости от города, дорога асфальтирована. Возможна сельская ипотека. Дом разделен на 2 здания – жилой дом (457,1 кв. М) и дачный дом (383,4 кв. М). Потолк...

3 недели назад



Агентство недвижимости "Мон...  
36338 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



### Коттедж 140 м<sup>2</sup> на участке 4,3 сот.

13 590 000 Р 97 071 Р за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

Стены: брус, коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

д. Анкудиновка, коттеджный пос. Анкудиновка

От Застройщика, открыто раннее бронирование каркасного дома из бруса 140 м<sup>2</sup> с участком от 4 соток, в КП «Анкудиновка», земля уже входит в стоимость дома! Листайте фото, смотрите видео – там все про наши дома и Видео Отзывы! Все коммуникации входят в...

3 недели назад



НовоДом

264 завершённых объявления

Реквизиты проверены

Как показал анализ рынка, стоимость домовладений в д. Анкудиновка в составе домов и земельных участков, составляет от 21 297 до 201 812 рублей за 1 кв.м. в зависимости от площади дома и земельного участка, состояния жилого дома и уровня его внутренней отделки. Средний ценовой диапазон составляет от 79 327 до 113 360 рублей за 1 кв.м.

Анализ цен предложений земельных участков под ИЖС/ЛПХ в д. Анкудиновка приведен в Приложении к настоящему отчету. Стоимость участков составляет от 2 333 до 6 706 рублей за 1 кв.м. Средний ценовой диапазон составляет от 2 400 до 3 653 рублей за 1 кв.м.

#### **Обоснование выбора объектов-аналогов:**

При определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком используются объявления о продаже земельных участков, свободных от застройки, из среднего ценового диапазона.

При определении рыночной стоимости жилого дома оценщиком используются объявления о продаже домовладений в составе домов без внутренней отделки, с площадью земельных участков, не значительно отличающихся от оцениваемого земельного участка, из среднего ценового диапазона.

Объекты, имеющие предельно высокую или, напротив, низкую стоимость оценщиком не использовались.

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

Рыночная стоимость объектов недвижимости складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Спрос и предложение на земельные участки формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

- **экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.** На величину спроса на объекты недвижимости влияют, прежде всего: уровень занятости населения, величина доходов и цен, доступность внешних источников финансирования, издержки по оформлению и регистрации сделок. На величину предложения оказывают влияние: число предлагаемых аналогичных объектов, затраты на освоение и производство строительных работ, и др.

- **социальные и демографические факторы** – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.

- **факторы, обусловленные государственным регулированием рынка недвижимости** – правовое регулирование на федеральном и региональном уровне, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.

- **факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения)** – природно-климатические условия, продолжительность времён года, водный режим, физические характеристики участка тип почвы, рельеф, форма участка), подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям природных, экологических факторов.

#### **Основные факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость земельных участков под ИЖС:**

**1. Наличие инженерных коммуникаций.** Полная обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями делает его для потенциального покупателя максимально привлекательным. Ниже приводятся данные ассоциации развития недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2024г.:

## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/7514-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

**2. Площадь земельного участка.** Площадь земельного участка обратно пропорциональна удельной стоимости земельного участка. Влияние масштаба на стоимость земельного участка под ИЖС отражено в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 2» под ред. Лейфера Л.А., г. Н.Новгород, 2022г., таб. 33, стр. 116:

Таблица 33

Площадь, сот.		Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России									
		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

**3. Торг.** Скидка на торг определена в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 2» под ред. Лейфера Л.А., г. Н.Новгород, 2022г., таб. 106, стр. 2694:

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Распиренный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

**4. Передаваемые права.** Поправка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. определена в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 2» под ред. Лейфера Л.А., г. Н.Новгород, 2022г., таб. 15, стр. 89:

Таблица 15. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
под жилую застройку (ИЖС)			
Собственность	1,00	1,14	1,30
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

**Ряд основных факторов, оказывающих наибольшее влияние на стоимость индивидуальных жилых домов**

1 **Материал стен дома.** На стоимость жилого дома оказывает влияние материал, из которого изготовлен дом<sup>6</sup>:

<sup>6</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи», г. Н.Новгород, март 2022г. под ред. Лейфера Л.А., таб. 53, стр.151

Таблица 54

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены монолитного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	1,04	1,00	1,1
Отношение удельной цены блочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,90	0,84	0,96
Отношение удельной цены деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,81	0,75	0,87

2. **Общая площадь строения.** Отражает зависимость цены объекта от его площади. Увеличение площади объекта недвижимости напрямую сказывается на уменьшении его стоимости. Корректировка определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи», г. Н.Новгород, март 2022г. под ред. Лейфера Л.А., таб. 52, стр. 147:

### Матрицы коэффициентов

Таблица 52

		<b>1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>				
<b>Площадь, кв.м</b>		<b>аналог</b>				
		<b>&lt;100</b>	<b>100-200</b>	<b>200-400</b>	<b>400-800</b>	<b>≥800</b>
<b>объект оценки</b>	<b>&lt;100</b>	<b>1,00</b>	1,14	1,23	1,34	1,41
	<b>100-200</b>	0,88	<b>1,00</b>	1,08	1,18	1,24
	<b>200-400</b>	0,81	0,92	<b>1,00</b>	1,08	1,14
	<b>400-800</b>	0,75	0,85	0,92	<b>1,00</b>	1,06
	<b>≥800</b>	0,71	0,81	0,87	0,95	<b>1,00</b>

3. **Техническое состояние.** Для определения корректировки на техническое состояние используется шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости <sup>7</sup> :

<sup>7</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3350-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

## на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,73	0,91	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,33	0,72	0,55
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,10	0,29	0,18

### 4. Уровень отделки. Ниже приведены корректировки на различия в уровне отделки жилых домов<sup>8</sup>:

#### Виды ремонта (уровни отделки)

Таблица 65

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт жилого дома входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в жилых домах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в заново построенном доме, который может передаваться собственнику в состоянии «Без отделки» <sup>24</sup>
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут устанавливаться ручки и замки на двери.

<sup>8</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи», г. Н.Новгород, март 2022г. под ред. Лейфера Л.А., таб. 65, стр.166-168; таб. 68, стр. 174; таб. 69, стр. 172.

Таблица 65(продолжение)

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или нижней ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства объектов жилой недвижимости. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

Таблица 65 (продолжение)

Вид ремонта	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования; звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

11 июля 2024 г.

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 69

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требует капитального ремонта	Без отделки	Требует косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требует косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

**5.Наличие инженерных коммуникаций:** Корректировка определяется на основании данных ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.2024г.<sup>9</sup>:

<sup>9</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3357-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

## на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,93	0,90
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

### 6. Степень готовности строения.

Корректировка на степень готовности объекта капитального строительства определяется по формуле:

$$СГ \text{ об.оц.} / СГ \text{ ан, где:}$$

СГ об.оц – степень готовности объекта оценки СГ ан – степень готовности объекта-аналога

## 7. Торг<sup>10</sup>:

### Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных<sup>1</sup>, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.  
На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>до 100 кв. м.</b> с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,95	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>100 - 150 кв. м.</b> с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,95	0,95	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>более 150 до 350 кв. м.</b> с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,94	0,94	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв. м. и более</b> с земельным участком	0,78	0,92	0,86	0,91	0,90	0,85
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>до 150 кв. м.</b> с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>от 150 до 350 кв. м.</b> с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,94	0,94	0,93
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв. м. и более</b> с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,91	0,91	0,88
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,95	0,95	0,91	0,93	0,92	0,88
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,97	0,92	0,93	0,93	0,89

#### 9.5. Основные выводы

В рассматриваемом периоде времени на рынке недвижимости как в целом по России, так и в районе расположения объекта оценки, выявлено преобладание предложения над спросом.

Основными ценообразующими факторами при продаже загородной недвижимости являются: местоположение, техническое состояние, в т.ч. уровень внутренней отделки, наличие подведенных инженерных коммуникаций или возможность их подведения, площадь земельного участка.

#### 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

**Процесс оценки** представляет собой сбор и аналитическое исследование данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора с Заказчиком, получение от Заказчика исходных данных об оцениваемом объекте;
2. Анализ информации и документации, предоставленной Заказчиком.
3. Сбор и анализ общих данных, характеризующих природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемого имущества в масштабах региона, города и района расположения объекта.
4. Сбор и анализ специальных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с покупателями, дилерами и др.
5. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
7. Оформление отчета об оценке с изложением результатов – исчерпывающе, доступно и однозначно интерпретируемым образом. Необходимое требование для этого этапа процесса оценки заключается в обеспечении пользователя отчета достаточной информацией для понимания его исходных данных, аргументации, анализа и выводов.

<sup>10</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3352-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2024-goda>

## 10.1. Методология процесса оценки

Для оценки имущества, согласно стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

### Затратный подход

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа), являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера. Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов или услуг аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

### Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

## 10.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утв. Распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002г., при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

- Метод сравнения продаж
- Метод предполагаемого использования
- Метод остатка
- Метод выделения
- Метод распределения
- Метод капитализации земельной ренты

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Выбор конкретного метода при осуществлении оценки производится Оценщиком исходя из особенностей объекта оценки, развитости рынка недвижимости, а также с учетом предоставленной Заказчиком информации относительно Объекта оценки.

### 10.2.1 Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Затратный подход, как таковой, не применим к оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку земля – объект недвижимости природного характера и не имеет затрат на ее создание, он может быть использован для определения стоимости улучшения, расположенного на оцениваемом земельном участке, для последующего выделения стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости.

### 10.2.2 Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только в отношении

земельных участков, приносящих доход, поскольку стоимость земли определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. В основе доходного подхода лежат четыре принципа: принцип НЭИ, принцип ожидания; принцип спроса и предложения; принцип замещения.

В рамках данного подхода Методическими рекомендациями определены следующие методы:

1. Метод капитализации земельной ренты.
2. Метод остатка.
3. Метод предполагаемого использования.

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности, к погашению по государственным ценным бумагам).

#### ***Метод остатка***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Согласно принципу *остаточной продуктивности земли* зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов доход относится к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:
  - расчет стоимости затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
  - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
  - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
  - расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на воспроизводство или замещение улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта

недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков под ИЖС в районе расположения оцениваемого объекта и в Нижегородской области в целом, оценщик не располагает какими-либо сведениями о сделках по аренде подробных земельных участков или потенциальном спросе и предложении на такую недвижимость. В связи с этим оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода.

#### **10.2.3 Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества, в частности земельных участков, предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта в условиях свободного рынка.

В рамках сравнительного подхода могут быть применены следующие методы:

- Метод сравнения продаж
- Метод выделения
- Метод распределения

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов или услуг аналогичной полезности. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Этапы расчета стоимости методом сравнения продаж:

1. Выявление недавних продаж (предложений) сопоставимых объектов-аналогов на соответствующем сегменте земельного рынка;
2. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками-аналогами и внесение, при необходимости, корректировок на различия;
3. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

**Метод выделения** предполагает сбор информации о ценах сделок на земельные участки, имеющие застройку. Он применяется при наличии информации о ценах продаж (предложений) с единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки, а также в случае соответствия улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования. С помощью этого метода определяют расчетную стоимость улучшений в результате затрат за минусом амортизации и вычитания полученного результата из полной цены объектов имущества. Остаток является показателем возможной стоимости земли.

Этапы оценки стоимости методом выделения:

1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок, на основании изучения рынка и сопоставимых продаж;
2. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, расположенных на участке;
3. Определение рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства/замещения улучшений.

#### **Метод распределения**

Предполагает, что каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. применяется для оценки застроенных земельных участков. Разнесение (аллокация) – способ косвенного сравнения, при котором определяется соотношение между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Результатом является мера для разнесения общей рыночной стоимости между землей и улучшениями на ней.

Цена продажи объекта делится на две части: стоимость зданий и стоимость земельного участка. Этапы оценки земельного участка методом распределения:

1. Подбор сопоставимых районов с известными ценами продаж (предложений) как застроенных, так и свободных земельных участков;
2. При необходимости внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов, позволяющие учитывать отличия объекта оценки от объекта-аналога;
3. Расчет наиболее вероятной цены единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен объектов-аналогов;
4. Определение доли земли в рыночной цене продажи типично застроенного объекта недвижимости;
5. Получение стоимости оцениваемого земельного участка на основе соотношения стоимости земли и стоимости улучшения.

В данном случае, расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка производился Оценщиком **методом сравнения продаж**.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- вид права;
- условия рынка (дата продажи/предложения, возможность торга);
- местоположение;
- различия в физических и иных характеристиках (площадь, форма участка, категория земель);
- инфраструктура (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Сопоставимыми считаются объекты со сходными физическими и экономическими характеристиками.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права
2. Условия и время продажи/предложения
3. Местоположение
4. Категория земель
5. Разрешенное использование

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка недвижимости пригородных поселков, поиск объектов-аналогов.
2. Определение поправок к стоимости продажи объектов-аналогов на различия, которые имеются между

Объектом оценки и объектами-аналогами.

3. Расчет цены 1 кв.метра площади с учетом корректировок.
4. Расчет рыночной стоимости Объект оценки путем умножения цены продажи 1 кв. метра на площадь оцениваемого объекта.

**Обоснование выбора аналогов:**

В рамках применения сравнительного подхода при оценке земельного участка оценщиком были использованы объявления о продаже земельных участков аналогичной категории, с аналогичным видом разрешенного использования (ИЖС/ЛПХ) и площадью, свободные от застройки, из среднего ценового диапазона, расположенные в д. Анкудиновка Кстовского района Нижегородской области. Оценщик отказывается от использования в качестве аналогов объектов в максимально и, напротив, предельно низкой стоимостью.

Учитывая то, что цены сделок с объектами недвижимости, как правило, не публикуются, оценщики в рамках сравнительного подхода использовали данные о ценах предложения объектов.

В качестве источников информации использованы объявления, опубликованные в сети Интернет:

**Аналоги земельных участков:**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местонахождение	Нижегородская обл. Кстовский р-н, д. Анкудиновка	Нижегородская обл. Кстовский р-н, д. Анкудиновка, ул. Мира, 19	Нижегородская обл. Кстовский р-н, д. Анкудиновка, ул. Мира, 65
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения/ дата сделки	26.01.2024г.	28.12.2023г.	29.12.2023г.
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Наличие подведенных коммуникаций	Не подведены, имеется возможность подведения	Не подведены, имеется возможность подведения	Не подведены, имеется возможность подведения
Разрешенное использование	ЛПХ	ИЖС	ИЖС
Общая площадь, кв. м	1 500	1 050	1 500
Стоимость аналога, руб.	<b>3 600 000,00</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>3 600 000,00</b>
Стоимость 1 кв. м общей площади аналога, руб.	<b>2 400,00</b>	<b>2 857,00</b>	<b>2 400,00</b>
Описание	<p>Продажа участка рядом с деревней Анкудиновка. (земли населённых пунктов в, для ведения личного подсобного хозяйства) Заезд со стороны ул. Ларина. Рядом озеро, река Кудьма.</p> <p>Участок на склоне, но не сильный. Можно купить с соседние участки. кадастровый номер 52: 26: 0010028: 185 (ЛПХ) Световые опоры на границе участка.</p>	<p>Предлагаю вашему вниманию участок 10 соток ИЖС (25 м на 40м) в непосредственной близости к Анкудиновскому парку.</p> <p>Участок имеет небольшой уклон, ровный, с двух сторон дорога, подъезд хороший. На участке лес! Ниже по склону есть родник с питьевой водой, недалеко озеро-можно купаться, рыба тоже там есть.</p> <p>Район активно застраивается, рядом коттеджи и СНТ, везде круглогодично живут люди.</p> <p>Недалеко проходит газовая труба, ЕСТЬ возможность подключения, столбы с электричеством проходят по границе.</p> <p>В Анкудиновском парке имеется вся инфраструктура для</p>	<p>Предлагаю вам прекрасный участок рядом с городом. Категория земли: земля населенных пунктов, разрешено использование для ведения личного подсобного хозяйства, то же самое, что и ИЖС. Вдоль участка проходит столбы с электричеством, газификация возможна - подходим под программу. Кто хочет построить загородный дом со всеми удобствами на своей земле, не далеко от города - то что надо, в 20 метрах от участка СНТ Механизатор. До участка есть грунтовая дорога, после поворота-асфальтированная дорога, подъезд возможен с ул. Ларина. Имеются в продаже прилегающие</p>

		<p>комфортной жизни - школа, садики, магазины.          Номер в базе: 10242637. Район: Анкудиновка д.</p>	<p>участки!!Рядом река Рахма, лесной массив, озеро. Ж/д станция Анкудиновка и ТЦ Мега (2 остановки). До остановки идти 15 минут. До Нижнего Новгорода всего 2 км, до центра 15км-ехать 20 минут. Участок под ЛПХ расположен на земле населенного пункта, поэтому на нём можно построить жилой дом, производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения. Такой участок ничем не уступает земле для ИЖС. Более того, строительство дома на участке, выделенном для ЛПХ, не требует предварительных разрешений и согласований. Такой дом можно официально зарегистрировать и жить в нём на постоянной основе.          Важно!У нас есть надежные партнеры, которые построят дом Вашей мечты Под ключ со всеми гарантиями.- Поможем построить дом для семьи или инвестиций как на фотографиях!- Проведём за руку по сложному пути от проекта до вселения; - Предложим надёжные строительные компании, строящие из различных материалов с широким диапазоном цен и качества, также Под ключ, аккредитованные в банках;- Проясним процедуру подключения к сетям;- Юридическая поддержка на весь этап строительства!Точного адреса на Яндекс Картах нет, поэтому указан близлежащий.Точный адрес:Нижегородская обл, р-н Кстовский, д Анкудиновка, 20 метров южнее от СНТ Механизатор, участок № 2Номер в базе: 10271531. Район: СНТ Механизатор</p>
<p>Источник информации</p>	<p><a href="https://onreal.ru/derevnya-ankudinovka/kypit-uchastok/54408743">https://onreal.ru/derevnya-ankudinovka/kypit-uchastok/54408743</a></p>	<p><a href="https://onreal.ru/derevnya-ankudinovka/kypit-uchastok/69762367">https://onreal.ru/derevnya-ankudinovka/kypit-uchastok/69762367</a></p>	<p><a href="https://dom.mirkvartir.ru/315786024/">https://dom.mirkvartir.ru/315786024/</a></p>

**Вносимые корректировки:**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м, руб.			<b>2 400,00</b>	<b>2 857,00</b>	<b>2 400,00</b>
<b>1. Имущественные права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка на имущественные права</b>			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	р./м <sup>2</sup>		<b>2 400,00</b>	<b>2 857,00</b>	<b>2 400,00</b>
<b>2. Цена предложения/ цена сделки</b>			Предложение	Предложение	Предложение
<b>Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки</b>	доли ед.		0,954	0,954	0,954
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м		<b>2 289,60</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 289,60</b>
<b>3. Условия финансирования/продажи</b>			Рыночные, типичные	Рыночные, типичные	Рыночные, типичные
<b>Корректировка на условия финансирования</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м		<b>2 289,60</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 289,60</b>
<b>4. Дата предложения/ дата сделки</b>		12.04.2024г.	26.01.2024г.	28.12.2023г.	29.12.2023г.
<b>Корректировка дату предложения/ дату сделки</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м		<b>2 289,60</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 289,60</b>
<b>5. Местоположение</b>		Нижегородская обл. Кстовский р-н, д. Анкудиновка, ул. Мира, 35	Нижегородская обл. Кстовский р-н, д. Анкудиновка	Нижегородская обл. Кстовский р-н, д. Анкудиновка, ул. Мира, 19	Нижегородская обл. Кстовский р-н, д. Анкудиновка, ул. Мира, 65
<b>Корректировка на местоположение</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м		<b>2 289,60</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 289,60</b>
<b>6. Разрешенное использование</b>		ЛПХ	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ
<b>Корректировка на разрешенное использование</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м		<b>2 289,60</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 289,60</b>
<b>7. Инженерные коммуникации, кв.м.</b>		оценивается как условно свободный	коммуникации проходят по границе участка	коммуникации проходят по границе участка	коммуникации проходят по границе участка
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м		<b>2 289,60</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 289,60</b>
<b>8. Общая площадь, кв.м.</b>		850	1 500	1 050	1 500
<b>Корректировка на площадь</b>			1,30	1,00	1,30

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м .		<b>2 976,50</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 976,50</b>
<b>9. Транспортная доступность</b>		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
<b>Корректировка на транспортную доступность</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м .		<b>2 976,50</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 976,50</b>
<b>10. Форма, рельеф</b>		Форма практически правильная, рельеф без особенностей	Форма практически правильная, рельеф имеет небольшой уклон	Форма практически правильная, рельеф без особенностей	Форма практически правильная, рельеф без особенностей
<b>Корректировка на форму, рельеф</b>	доли ед.		1,09	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м .		<b>3 244,40</b>	<b>2 726,00</b>	<b>2 976,50</b>
<b>Среднеарифметическая цена 1 кв.метра, руб. (округленно)</b>	<b>руб./кв. м.</b>		<b>2 982,00</b>		

#### Описание вносимых поправок<sup>11</sup>:

**1. Передаваемые права.** Поправка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также могут учитываться правовые ограничения в отношении объекта недвижимости. В данном случае, корректировка на передаваемые права не вводилась, т.к. все аналоги, равно как и Объект оценки, находятся в собственности, имеющиеся у объекта оценки обременения/запрещения при оценке не учитываются.

Таблица 15. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
под жилую застройку (ИЖС)				
Объект оценки	Собственность	1,00	1,14	1,30
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

**1. Условия совершения сделки купли-продажи.** Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями). Так как в данном случае условия оплаты обычные (денежными средствами) поправка не вводится.

<sup>11</sup> Все корректировки на различия между объектом оценки и объектами-аналогами внесены оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 2» под ред. Лейфера Л.А., г. Н.Новгород, 2020г.

2. **Время продажи.** Поправка учитывает изменение цен на объекты недвижимости за период между датой продажи аналогов и датой оценки в результате сезонных и циклических колебаний, а также инфляции. Ниже приведены сроки экспозиции земельных участков, в т.ч. под ИЖС/ЛПХ<sup>12</sup>:

← statrielt.ru Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков...  
 Публичная кадастр Публичная кадастр Как правильно пр Электронное пра Оценка доли в пр Старье - сайт Дви Народная карт

**Статриелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ ры  
 Отзывы и предложения

## Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16

Как видно, сроки реализации земельных участков под ИЖС составляют от 2 до 8 месяцев (среднее значение – 5 месяцев). Учитывая то, что все объекты сравнения предлагались на продажу в декабре 2023г.-январе 2024г. (в течение среднего срока экспозиции), корректировка по данному фактору оценщиком не вводилась.

**3. Местоположение и окружение.** При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, то поправки, как правило, не вносятся. Если сопоставимый участок находится в другом районе, то поправка рассчитывается на основе анализа парных продаж. Корректировка на месторасположение в данном случае не вводится, т.к. объект оценки и все объекты-аналоги расположены в одном населенном пункте.

**4. Категория, вид разрешенного использования.** Как было описано оценщиком в разделе 8 настоящего отчета «Анализ наиболее эффективного использования», НЭИ для оцениваемого земельного участка – ведение личного подсобного хозяйства, что подразумевает строительство индивидуальных жилых домов. Все объекты-аналоги - это участки из категории земель населенных пунктов, предназначенные для ИЖС/ЛПХ, поправка не вводилась.

**6. Площадь.** Площадь земельного участка обратно пропорциональна удельной стоимости земельного участка. Площадь объекта оценки составляет 850 кв.м. Площадь объектов-аналогов №№ 1,3 - 1500 кв.м., площадь аналога № 2 - 1050 кв.м. К аналогам №№ 1,3 оценщиком вводится повышающая корректировка в размере 1,30. К аналогу № 2 оценщик считает возможным корректировку не вводить ввиду незначительного отклонения от интервала 0-10 сот.

<sup>12</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda> (на 01.01.2023г.)

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
		0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

**7. Наличие инженерных коммуникаций.** Полная обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями делает его для потенциального покупателя максимально привлекательным:

← statrielt.ru на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года  
 Публичная кадастр Публичная кадастр Как правильно пр Электронное пр Оценка доли в пр Старье - сайт Дви Народная карта –

### на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободный от всех коммуникаций.

Аналоги не имеют подведенных коммуникаций, корректировка не требуется.

**8. Форма, рельеф<sup>13</sup>.** Объект оценки имеет практически правильную (прямоугольную) форму, рельеф без особенностей. По аналогу № 1 в объявлении о продаже указано, что имеется небольшой уклон. По аналогам №№ 2,3 данная информация не указана, оценщик исходит из допущения, что форма участков правильная, рельеф без особенностей, корректировка не вводится. К аналогу № 1 вводится повышающая корректировка в размере минимального значения диапазона в размере 1,09, рассчитанная как 1/0,92.

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

**9. Торг.** Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца.

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Распиренный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

В данном случае поправка принята оценщиком на уровне минимального значения 4,6% или 0,954.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.метра оцениваемого земельного участка, площадью 850 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский р-н, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 2 982,00 рублей, соответственно, стоимость всего земельного участка составляет (округленно):

$850 \times 2\,982,00 = 2\,535\,000,00$  (Два миллиона пятьсот тридцать пять тысяч) рублей

### 10.3. Расчет рыночной стоимости жилого дома

#### 10.3.1 Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка

(или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Для определения стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта используется три метода:

Метод удельных затрат на единицу площади или объёма – заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы.

Суть поэлементного метода заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сметного расчёта предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, специальное оснащение и др.

Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения объекта или стоимости воспроизводства.

**Под стоимостью воспроизводства** понимается сумма затрат в текущих ценах на дату оценки на строительство точной копии оцениваемого здания как нового с учетом всех его недостатков и избыточных материалов, с использованием тех же строительных материалов, стандартов, дизайна, проекта, качества работ и т.д.

**Под стоимостью замещения** понимается сумма затрат в текущих ценах на дату оценки на строительство аналогичного нового объекта, максимально близкого к оцениваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, но построенного из современных материалов и конструкций и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой, квалификацией рабочей силы и пр.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом включает в себя следующие этапы:

1. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости в ценах на дату оценки.
2. Определение величины накопленного износа (включает в себя физический, функциональный и внешний износ).
3. Определяется стоимость замещения Объекта оценки.
4. Определение рыночной стоимости земельного участка.
5. Рассчитывается общая стоимость Объекта оценки путем сложения стоимости земли и стоимости замещения объекта оценки.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

**РС = СЗ + Сзам**, где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Сзам – стоимость замещения улучшений

В расчетах при применении затратного подхода используются укрупненные показатели стоимости цен в строительстве, допускающих погрешность в размере 15-20%. Специфика затратного подхода в значительной степени не способна достаточно адекватно учитывать рыночную обстановку на текущий период времени, что может выражаться в отклонениях результатов стоимости в рамках затратного подхода в ту или иную сторону. Методика расчета данным подходом не учитывает спрос и предложение на рынке недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что рынок продажи домовладений в районе расположения объекта оценки достаточно хорошо развит, оценщик отказался от применения в рамках настоящей оценки затратного подхода.

### 10.3.2 Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом. В рамках доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости традиционно выделяют два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования. Основное содержание обоих методов составляет прогнозирование будущих доходов от эксплуатации объекта недвижимости, и их преобразование в показатель текущей (приведенной) стоимости.

Анализируя рынок загородной недвижимости, оценщиком сделан о том, что рынок аренды индивидуальных жилых домов в Нижегородской области не достаточно развит.

Как правило, на цену аренды жилой недвижимости влияет местоположение, площадь и состояния жилого помещения, а также срок на который сдается квартира/дом, укомплектованность мебелью и бытовой техникой, качество проведенного ремонта, сезонный фактор и др. Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи дома в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает денежный поток, получаемый от его сдачи в аренду.

Таким образом, расчет с применением доходного подхода для определения рыночной стоимости жилой недвижимости, как правило, не используется.

### 10.3.3 Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован методами:

- методом сравнения продаж;
- методом выделения;
- методом распределения.

По мнению оценщиков в рамках сравнительного подхода целесообразнее всего использовать метод сравнения продаж, который основывается на прямом сравнении Объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными.

Метод сравнения продаж наиболее оптимален для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Изучение рынка недвижимости, поиск объектов-аналогов.
- Определение поправок к стоимости продажи объектов-аналогов на различия, которые имеются между Объектом оценки и объектами-аналогами.
- Расчет цены 1 кв. метра площади с учетом корректировок.
- Расчет рыночной стоимости Объекта оценки путем умножения цены продажи 1 кв. метра на площадь оцениваемого объекта.

#### **Обоснование выбора аналогов:**

В качестве объектов-аналогов в рамках применения сравнительного подхода при оценке индивидуального жилого дома оценщиком были выбраны объявления о продаже индивидуальных жилых домов, наиболее близких по конструктивным элементам к объекту оценки, без отделки, из среднего ценового диапазона, расположенных в д. Анкудиновка Кстовского района Нижегородской области.

Учитывая то, что цены сделок с объектами недвижимости, как правило, не публикуются, оценщики в рамках сравнительного подхода использовали данные о ценах предложения объектов.

В качестве источников информации использованы объявления, опубликованные в специализированной периодической прессе Нижегородской области, и сети Интернет:

**Описание объектов-аналогов:**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местонахождение	Нижегородская область, Кстовский р-н, ул. Анкудиновка, ул. Мира	Нижегородская область, Кстовский р-н, ул. Анкудиновка, ул. Мира,8	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, д. Анкудиновка, ул. Мира, 53
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения/ дата сделки	09.04.2024г.	29.03.2024г.	08.04.204г.
Имущественные права	собственность	собственность	собственность
Общая площадь дома, кв. м	145	166,4	165
Этажность	2	2	2
Материал стен	кирпичные	газоблоки	кирпичные
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000,00	650,00	800,00
Наличие подведенных коммуникаций	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление
Наличие хоз.построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие мебели/бытовой техники	нет	нет	нет
Благоустроенность земельного участка	расчищен, но не благоустроен	расчищен, но не благоустроен, имеется металлический забор по периметру	расчищен, но не благоустроен
Техническое состояние, уровень внутренней	отличное, 2024 года постройки	отличное, 2023 года постройки	отличное, 2024 года постройки
Внутренняя отделка	без отделки, требуется ремонт	без отделки, требуется ремонт	без отделки, требуется ремонт
Местонахождение	Нижегородская область, Кстовский р-н, ул. Анкудиновка, ул. Мира	Нижегородская область, Кстовский р-н, ул. Анкудиновка, ул. Мира,8	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, д. Анкудиновка, ул. Мира, 53
<b>Стоимость дома с земельным участком, руб.</b>	<b>13 800 000,00</b>	<b>13 200 000,00</b>	<b>15 800 000,00</b>
Стоимость 1 кв.м. земельного участка (определена ранее)	<b>2 982,00</b>		
Стоимость земельного участка, руб.	2 982 000,00	1 938 300,00	2 385 600,00

Стоимость жилого дома без учета стоимости земельного участка, руб.	10 818 000,00	11 261 700,00	13 414 400,00
Удельная стоимость 1 кв. м жилого дома, руб.	74 606,90	67 678,49	81 299,39
Описание	<p>Современный коттедж , расположен по адресу: Нижегородская область Кстовский район, дер.Анкудиновка, ул.Мира 53</p> <p>Кадастровый номер земельного участка 52:26:0010028:1000</p> <p>Кадастровый номер дома 52:26:0010028:1002</p> <p>Год постройки 2024 . РАННЕЕ БРОНИРОВАНИЕ! Дом продается на этапе строительства. Срок сдачи дома март 2024 г.</p> <p>Площадь дома 145 м кв,</p> <p>Площадь земельного участка 10 соток</p> <p>Два полноценных этажа</p> <p>Кухня-гостиная 29 м кв</p> <p>2 санузла</p> <p>3 спальни</p> <p>+ кабинет или гостевая спальня на Ваш выбор</p> <p>Фасад - декоративный кирпич красный.</p> <p>Стены из керамического блока 250 мм + утеплитель 50 мм+ декоративный кирпич 125 мм</p> <p>У керамического блока лучшие характеристики ! В таких домах зимой</p>	<p>Код объекта: 986842.</p> <p>Продаётся дом в деревне Анкудиновка, в 5 минутах от Нижнего Новгорода, сельский тариф на коммуналку, инфраструктура города в шаговой доступности школа. магазины, кафе, детский садик, игровые площадки</p> <p>Большой участок 6,5 соток, дом с большим гаражом 36,5, есть место под баню, сад, беседки. Сам дом построен из газосиликатных блоков 40см, оптимальная толщина для Нижнего Новгорода. Фундамент плита. В доме большая кухня 23 и четыре комнаты на первом этаже 14,4 и три комнаты 13,7,17,2,14,4 кв м. Из коммуникаций септик, электричество 15 квт, скважина. Тех.условие на газ получены. Под любой вид расчета, подходит под сельхоз ипотеку. Земля и дом в собственности.</p> <p>Заезд на участок со стороны Черкесская, Луговая. улица Мира деревня Анкудиновка</p>	<p>Большой теплый дом для дружной семьи!</p> <p>Цена от собственника. Подходит под ипотеку с/х по 6 млн каждому из супругов.</p> <p>Современный коттедж , расположен по адресу: Нижегородская область Кстовский район, дер.Анкудиновка, ул.Мира 53</p> <p>Кадастровый номер земельного участка 52:26:0010028:999</p> <p>Дом продается на этапе строительства. Срок сдачи дома март-апрель 2024 г.</p> <p>Площадь дома 165 м кв,</p> <p>Площадь земельного участка 8 соток</p> <p>Два полноценных этажа, то есть второй этаж НЕ мансарда!</p> <p>Кухня-гостиная 35 м кв</p> <p>2 санузла</p> <p>3 спальни</p> <p>+ кабинет или гостевая спальня на Ваш выбор</p> <p>Фасад - декоративный кирпич "Баварская кладка".</p> <p>Стены из керамического блока 250 мм + утеплитель 50 мм+ декоративный кирпич 125 мм</p> <p>У керамического блока лучшие характеристики ! В таких домах зимой тепло, летом прохладно.</p> <p>Перекрытия межэтажные: бетонные плиты.</p>

	<p>тепло, летом прохладно.</p> <p>Перекрытия межэтажные: бетонные плиты.</p> <p>Фундамент: плита.</p> <p>Кровля: гибкая черепица.</p> <p>Все коммуникации заведены в дом: газ, вода (скважина), электричество, канализация (септик).</p> <p>БЕЗ внутренней отделки.</p> <p>Чистая продажа. Один взрослый собственник. Полная стоимость в договоре. Подходит под все виды расчёта, в т. ч. ипотека, мат. капитал, сертификаты. Возможен бартер на Вашу недвижимость.</p> <p>Цена дома с участком: 13 800 000 руб.</p>		<p>Фундамент: плита</p> <p>Кровля: гибкая черепица.</p> <p>Все коммуникации заведены в дом: газ, вода центральная, электричество, канализация (септик).</p> <p>БЕЗ внутренней отделки.</p> <p>Чистая продажа. Один взрослый собственник. Полная стоимость в договоре. Подходит под все виды расчёта, в т. ч. ипотека, мат. капитал, сертификаты. Возможен бартер на Вашу недвижимость.</p>
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_10_sot.3883718753">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_10_sot.3883718753</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_1664_m_na_uchastke_65_sot.3687150802">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_1664_m_na_uchastke_65_sot.3687150802</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_165_m_na_uchastke_8_sot.3852273642">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_165_m_na_uchastke_8_sot.3852273642</a>

**Вносимые корректировки:**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый жилой дом	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м, руб.	руб./кв.м.		<b>74 606,90</b>	<b>67 678,49</b>	<b>81 299,39</b>
<b>1. Имущественные права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка на имущественные права</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>74 606,90</b>	<b>67 678,49</b>	<b>81 299,39</b>
<b>2. Цена предложения/ цена сделки</b>			Предложение	Предложение	Предложение
<b>Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки</b>	доли ед.		0,78	0,78	0,78

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>58 193,38</b>	<b>52 789,22</b>	<b>63 413,53</b>
<b>3. Условия финансирования</b>			типичные/рыночные	типичные/рыночные	типичные/рыночные
<b>Корректировка на условия финансирования</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>58 193,38</b>	<b>52 789,22</b>	<b>63 413,53</b>
<b>4. Дата предложения/ дата сделки</b>		12.04.2024г.	09.04.2024г.	29.03.2024г.	08.04.204г.
<b>Корректировка дату предложения/ дату сделки</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>58 193,38</b>	<b>52 789,22</b>	<b>63 413,53</b>
<b>5. Местоположение</b>		Нижегородская область, Кстовский р-н, ул. Анкудиновка, ул. Мира,35	Нижегородская область, Кстовский р-н, ул. Анкудиновка, ул. Мира	Нижегородская область, Кстовский р-н, ул. Анкудиновка, ул. Мира,8	Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, д. Анкудиновка, ул. Мира, 53
<b>Корректировка на местоположение</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>58 193,38</b>	<b>52 789,22</b>	<b>63 413,53</b>
<b>6. Техническое состояние</b>		удовлетворительное	отличное, новый объект	отличное, новый объект	отличное, новый объект
<b>Корректировка на техническое состояние</b>	доли ед.		0,73	0,73	0,73
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>42 481,17</b>	<b>38 536,13</b>	<b>46 291,87</b>
<b>6. Уровень отделки</b>		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
<b>Корректировка на уровень отделки</b>	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>42 481,17</b>	<b>38 536,13</b>	<b>46 291,87</b>
<b>7. Общая площадь, кв.м.</b>		434	145,00	166,40	165,00
<b>Корректировка на площадь</b>	доли ед.		0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>36 108,99</b>	<b>32 755,71</b>	<b>39 348,09</b>
<b>8. Материал стен</b>		кирпичные	кирпичные	газоблоки	кирпичные

<b>Корректировка на материал стен</b>	доли ед.		1,00	1,11	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>36 108,99</b>	<b>36 358,84</b>	<b>39 348,09</b>
<b>9. Инженерные коммуникации</b>		электричество, водоснабжение, канализация, возможность газоснабжения	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (АГВ)	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (АГВ)	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (АГВ)
<b>Корректировка на коммуникации</b>	доли ед.		0,93	0,93	0,93
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>33 581,36</b>	<b>33 813,72</b>	<b>36 593,73</b>
<b>10. Наличие доп. построек</b>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<b>Корректировка на доп.постройки</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>33 581,36</b>	<b>33 813,72</b>	<b>36 593,73</b>
<b>11. Наличие мебели</b>		оценивается без учета мебели/техники	нет	нет	нет
<b>Корректировка на наличие мебели</b>	доли ед.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>33 581,36</b>	<b>33 813,72</b>	<b>36 593,73</b>
<b>12. Наличие благоустроенного земельного участка</b>		не благоустроен, заросший кустарником, завален сухими ветками и деревьями	расчищен, но не благоустроен	расчищен, но не благоустроен, имеется металлический забор по периметру	расчищен, но не благоустроен
<b>Корректировка на благоустройство земельного участка</b>	доли ед.		0,98	0,95	0,98
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		<b>32 909,74</b>	<b>32 123,03</b>	<b>35 861,85</b>
<b>Среднеарифметическая стоимость 1 кв.м. объекта оценки (округленно)</b>	руб./кв.м.		<b>33 632,00</b>		

#### Описание вносимых поправок<sup>14</sup>:

2. **Передаваемые права.** Поправка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также могут учитываться правовые ограничения в отношении объекта недвижимости. В данном случае, корректировка на передаваемые права не вводилась, т.к. все аналоги, равно как и Объект оценки, находятся в собственности, имеющиеся у объекта оценки обременения/ограничения при оценке не учитываются.

3. **Условия финансирования сделки купли-продажи.** Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями). Так как в данном случае условия оплаты обычные (денежными средствами) поправка не вводится.

4. **Время продажи.** Поправка учитывает изменение цен на объекты недвижимости за период между датой продажи аналогов и датой оценки в результате сезонных и циклических колебаний, а также инфляции. Время продажи жилых домов на вторичном рынке площадью более 350 кв.м. составляет в среднем 20 месяцев<sup>15</sup>:

### Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)



Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки<sup>1</sup> продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов, дач<sup>2</sup>, садовых домов и гаражей (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>3</sup>	По регионам <sup>4</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>до 100 кв.м.</b> с земельным участком	2	9	5	4	4	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>100 - 150 кв.м.</b> с земельным участком	3	12	6	5	5	7
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>более 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	5	17	9	7	9	10
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	10	30	20	15	18	22
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>до 150 кв.м.</b> с земельным участком	1	8	4	3	4	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>от 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	1	9	5	5	5	6
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	10	18	14	10	13	16
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	1	9	4	3	4	4
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	5	4	5	7

Примечания:

В данном случае корректировка не вводилась, т. к. все объекты сравнения были предложены на продажу в марте-апреле 2024 года (до даты оценки), актуальны к продаже на дату оценки.

4 **Местоположение и окружение.** При сопоставлении местоположения объектов недвижимости анализируется влияние окружения на конкурентоспособность объектов на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и оцениваемый, то поправки, как правило, не вносятся. Корректировка определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2 Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи», г. Н.Новгород, март 2022г. под ред. Лейфера Л.А., таб. 8, стр. 84:

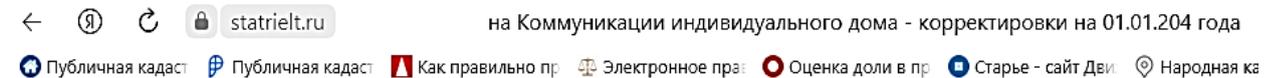
<sup>14</sup> Все корректировки на различия между объектом оценки и объектами-аналогами внесены оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи», г. Н.Новгород, март 2022г. под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дороговому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58
<b>3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,86	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Все объекты сравнения расположены в одном населенном пункте (д. Анкудиновка), корректировка не вводится.

**5. Инженерные коммуникации.** Поправка отражает доступные коммунальные услуги – наличие инженерных сетей, условия подключения к ним:



## на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.01.204 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподдачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,93	0,90

6	Угльное, пропановое или pelletное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	0,94
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Точными данными об инженерных коммуникациях Заказчик не обладает, исходит из того, что дом 1960 года постройки, соответственно должен быть обеспечен водоснабжением и канализацией. Наличие электричества в доме подтверждается электрическими кабелями, заведенными в дом у входа в жилой дом. По территории оцениваемого земельного участка проходит труба газоснабжения, но она на дату осмотра не присоединена к дому (повреждена), исходим из допущения о возможности газоснабжения жилого дома.

Все объекты аналогии по уточненной информации обеспечены всеми инженерными коммуникациями, в т.ч. газоснабжением и отоплением, в отношении них вводится понижающая корректировка в размере 0,93 (мин.значение корректировки на наличие газа и газового отопления).

## 6. Уровень отделки и техническое состояние.

← statrielt.ru на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, от...  
 Публичная кадаст Публичная кадаст Как правильно пр: Электронное пр: Оценка доли в пр Старье - сайт Дви Народная карта -

### на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,73	0,91	0,79
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,33	0,72	0,55
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Износность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,10	0,29	0,18

Объект оценки, согласно данным Росреестра, 1960 года постройки, согласно внешнему визуальном осмотру находится в нормальном (удовлетворительном) техническом состоянии, имеет недостатки ввиду того, что длительное время уже не эксплуатируется (разбиты стекла на окнах, имеется ржавчина на стеклопакетах, ржавчина дверного полотна входной двери и пр.<sup>16</sup>)

Все объекты сравнения новые объекты (2023, 2024 года постройки), состояние отличное, в отношении них вводится понижающая корректировка в размере максимального значения 0,73.

<sup>16</sup> Описаны лишь внешние дефекты, т.к. осмотр внутри дома не производился ввиду отсутствия доступа.

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 69

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Объект оценки по данным Заказчика без внутренней отделки, что сопоставимо объектам сравнения, корректировка не вводится.

**7. Площадь.** Отражает зависимость цены объекта от его площади. Увеличение площади объекта недвижимости напрямую сказывается на уменьшении его стоимости:

### Матрицы коэффициентов

Таблица 52

		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Площадь, кв. м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41
	100-200	0,88	1,00	1,08	1,18	1,24
	200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14
	400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,06
	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00

Площадь объекта оценки составляет 434 кв.м., т.е. находится в диапазоне 400-800 кв.м., площадь аналогов находится в диапазоне 100-200 кв.м., понижающая корректировка составит 0,85.

**8. Материал стен.** Объект оценки является кирпичным строением, как и аналоги № 1,3, корректировка не требуется. Аналог № 2 построен из газоблоков, корректировка составит 1,11, рассчитана как 1/0,90:

Таблица 54

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены монолитного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	1,04	1,00	1,1
Отношение удельной цены блочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,90	0,84	0,96
Отношение удельной цены деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,81	0,75	0,87

**9. Торг.** Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца:

## Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных<sup>1</sup>, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,95	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,95	0,95	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,94	0,94	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,78	0,92	0,86	0,91	0,90	0,85
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,94	0,94	0,93
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,91	0,91	0,88
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,95	0,95	0,91	0,93	0,92	0,88
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,97	0,92	0,93	0,93	0,89

Учитывая то, что объект оценки вероятно будет реализован в рамках процедуры банкротства, поправка на торг принята оценщиком на уровне максимального значения для домов вторичного рынка площадью более 350 кв.м. в размере 0,78.

**10. Дополнительные постройки.** Наличие дополнительных построек, безусловно, увеличивает стоимость домовладения в целом. Корректировка определяется на основании Справочнике оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи», г. Новгород, март 2022г. под ред. Лейфера Л.А., таб. 48, стр. 142:

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,16	1,09	1,23

Территория объекта оценки не имеет хоз.построек.

Объекты сравнения также без хоз.построек, корректировка не вводится.

**11. Наличие мебели.** Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает значительного влияния на общую стоимость жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет потребностям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой серийного производства и мебелью не старше 5 лет в хорошем, исправном состоянии продается с повышенным коэффициентом (см. таблицу ниже).

Высококачественная элитная мебель и новая современная техника, как правило, продается отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью, ее вынуждены продавать со значительной скидкой, как типовую.

Корректировка портала недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных на 01.01.2024г. составляет от 1% до 5%<sup>17</sup>:

17

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3360-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

## на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Корректировка к аналогам не вводится, т.к. объекты сравнения предлагаются на продажу без техники/мебели.

**12. Наличие благоустроенного земельного участка.** Корректировка на различия в благоустройстве земельного участка определена порталом «СтатРиелт»<sup>18</sup>:

## на Благоустройство участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,11	1,17	1,14
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,91	0,96	0,93
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,04	1,08	1,06

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от состава и качества благоустройства.

<sup>18</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3354-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Территория оцениваемого объекта не благоустроена, полностью заросшая кустарником, завалена сухими ветками и деревьями.

Территория аналогов №№ 1,3 расчищена, но не благоустроена, в отношении них водится понижающая корректировка в размере 0,98, рассчитанная как 0,91/0,93.

Территория аналога № 2 расчищена, но не благоустроена, также имеется металлический забор по периметру, понижающая корректировка составит 0,95, рассчитана как 0,91/0,96.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.метра оцениваемого индивидуального жилого дома, площадью 434 кв.м., по адресу: Нижегородская область, Кстовский р-н, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 33 632,00 рубля, соответственно, рыночная стоимость всего объекта составляет (округленно):

**33 632,00 x 434 = 14 596 000,00 (Четырнадцать миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч) рублей.**

#### 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объектов оценки:

##### Земельный участок

Применяемый подход	Стоимость, руб.
Затратный	Не применялся
Доходный	Не применялся
Сравнительный	2 535 000,00

##### Жилой дом

Применяемый подход	Стоимость, руб.
Затратный	Не применялся
Доходный	Не применялся
Сравнительный	14 596 000,00

При оценке жилого дома и земельного участка оценщиком был применен один из трех возможных подходов к оценке рыночной стоимости. В связи с этим, в данном случае согласование полученных результатов не требуется.

#### 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа с использованием существующих методик оценки недвижимости оценщик определил итоговую величину рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на дату оценки в размере (округленно):

Наименование Объекта	РС (руб.)
<b>Объект оценки № 1 – Жилой дом</b> , кадастровый № 52:26:0010028:206 общей площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35	<b>14 596 000,00</b>
<b>Объект оценки № 2 - Земельный участок</b> , кадастровый № 52:26:0010028:131, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 850 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35	<b>2 535 000,00</b>
<b>ВСЕГО: 17 131 000,00</b> <b>(Семнадцать миллионов сто тридцать одна тысяча) рублей</b>	

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что предполагаемое использование результатов оценки заключается в оформлении залога, итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

## СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

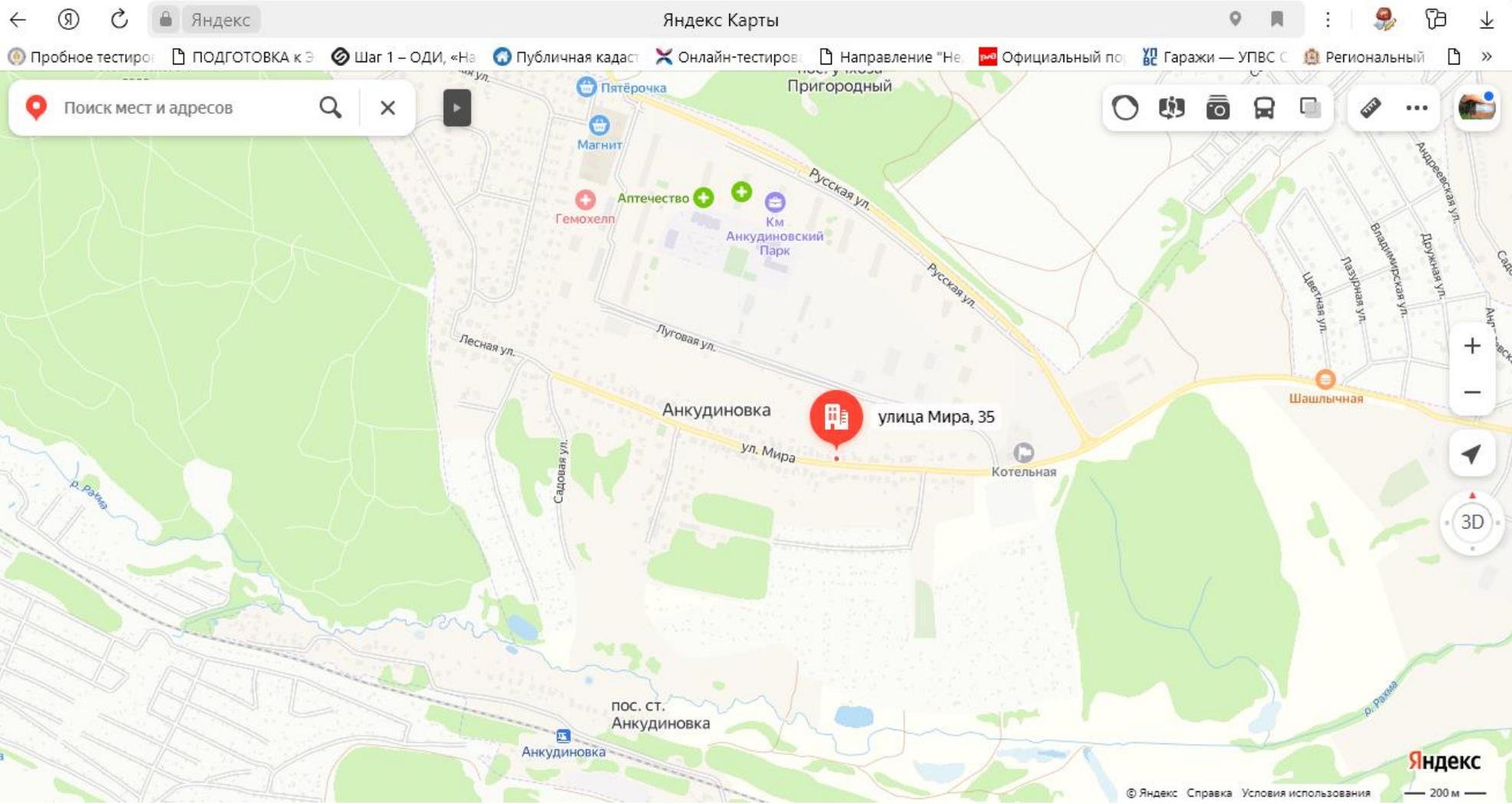
- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки МСНО-НП «ОПЭО»;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

**Оценщик:**

Горбылева А.В. \_\_\_\_\_

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости». Учебное пособие – М. 2004г.
- Грязнова А.Г. «Оценка бизнеса». – М. 2001.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» учебное пособие, м. «Финансы и статистика», 2010
- В.П. Попков, Е.В. Евстафьева "Оценка бизнеса" учебное пособие. М.: Издательский дом "Питер", 2007.
- Страницы сайтов сети Internet (ссылки приведены по тексту настоящего отчета)
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест (ссылки приведены по тексту настоящего отчета);
- «Справочники оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А. (ссылки приведены по тексту настоящего отчета)
- Данные публичной кадастровой карты (ссылки приведены по тексту настоящего отчета);
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (ссылки приведены по тексту настоящего отчета);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>



**Фотографии объектов оценки на дату осмотра 12.04.2024г.**  
Подъездные пути, внешний вид дома, территория земельного участка









# Обзор предложений по продаже земельных участков в д. Анкудиновка Кстовского р-на Нижегородской области № 1

Участок 10 сот. (ИЖС)

5 500 000 Р

550 000 Р за сотку  
В ипотеку от 8 094 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 982 170-51-75

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Этажи Нижний Новгород  
Агентство

Реквизиты проверены

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Нижнем Новгороде | Продажа земельных участков в Ни...

Участок 10 сот. (ИЖС) в д. Анкудиновка, Кстовский муниципальный округ, д. Анкудиновка, ул. Мира, 19

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок 10 соток в д. Анкудиновская Кстовского района – идеальное место для строительства вашего семейного гнездышка!  
Выгодное расположение: всего в 25 минутах езды от Нижнего Новгорода и в непосредственной близости от развитой инфраструктуры, делает этот участок идеальным выбором для тех, кто ценит комфорт и удобство.  
На участке уже заложен фундамент для дома площадью 125 м2, что позволит вам сэкономить время и средства на строительстве. Имеется дизайн-проект на дом площадью 328 кв.м, который поможет вам воплотить вашу мечту в реальность.  
Категория земель – ИЖС, что гарантирует возможность подключения всех

14:42 05.04.2024

14:43 05.04.2024

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Нижнем Новгороде | Продажа земельных участков в Ни...

ПОДГОТОВКА к... Шаг 1 – ОДИ, «Н» Публичная кадастр. Онлайн-тестиров. Направление "Не... Официальный по... Гаражи — УПВС С Региональный

необходимых коммуникаций - электроэнергия (тех условия получены), включая газификацию, что значительно снизит затраты на отопление.  
Не упустите свой шанс стать обладателем этого уникального участка! Станьте владельцем земли, где сможете создать свою маленькую вселенную, наполненную семейным теплом и уютом. Звоните прямо сейчас, чтобы узнать больше и договориться о просмотре!  
Мы ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.  
Номер в базе: 10743176. Район: Анкудиновка д.

**5 500 000 ₽**  
550 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 8 094 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 982 170-51-75

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Рассчитать ипотеку**

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Этажи Нижний Новгород  
Агентство

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
5 500 000 ₽	3 000 000 ₽

Первый взнос	Срок ипотеки
1 650 000 ₽	30 лет

**Одна заявка в несколько банков**

Банк	Ставка
ВТБ	От 6% От 8 094 ₽
Альфа-банк	От 6% От 8 094 ₽
Росбанк	От 6% От 8 094 ₽
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 8 094 ₽

[Перейти к анкете](#) Перехода к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3724866996 - 19 марта в 23:35 - 858 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 982 170-51-75

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Рассчитать ипотеку**

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Этажи Нижний Новгород  
Агентство

[Реквизиты проверены](#)

**ВОППЕР**  
Заказывай выгодно в приложении

**ВОППЕР**

14:43 05.04.2024

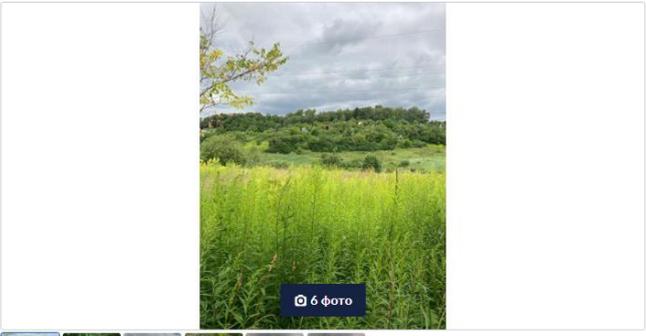
[https://www.avito.ru/nizhniy\\_novgorod/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.izhs\\_3724866996](https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_3724866996)

nn.cian.ru Продано участок 15сот. Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, Анкудиновка...

## Участок, 15 сот.

Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, Анкудиновка деревня На карте

Пожаловаться



6 фото

3 500 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр ..... 233 333 ₽/сот.

**+7 987 756-01-71**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 104925179

РЕКЛАМА Таунхаусы «Фрегат»  
С участком и парковкой! И школой на территории посёлка!  
+7 (831) 231-02-91

---

Площадь участка  
15 сот.

Статус участка  
ЛПХ

Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, пос. станции Анкудиновка, участок не имеет пока адреса, находится в чистом поле, 52:26:0010028:187, вдоль участка проходит столбы с электричеством, газификация возможна - подходим под программу. Кто хочет построить загородный дом со всеми удобствами на своей земле, не далеко от города-то что надо. Категория земли: земля населенных пунктов, разрешено использование для ведения личного подсобного хозяйства в 20 метрах от участка СНТ Механизатор. До участка есть грунтовая дорога, после поворота -асфальтированная дорога, подъезд возможен с ул Ларина и через Кузнечиху. Река Рахма, лесной массив, ж/д станция Анкудиновка и ТЦ Мега (2 остановки). До остановки идти 15 минут. До Нижнего Новгорода всего 2 км, до центра 15км- ехать 20 минут. Участок под ЛПХ расположен на земле населенного пункта, поэтому на нём можно построить жилой дом, производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения. Такой участок ничем не уступает земле для ИЖС. Более того, строительство дома на участке, выделенном для ЛПХ, не требует предварительных разрешений и согласований. Такой дом можно официально зарегистрировать и жить в нём на постоянной основе. Конечно, если всё сделано с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных и экологических правил и нормативов.  
52:26:0010028:187.

Свернуть

Напишите автору

Отзыв о сайте со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть.

РЕКЛАМА Таунхаусы «Фрегат»  
С участком и парковкой! И школой на территории посёлка!  
+7 (831) 231-02-91

nn.cian.ru Продажа участка 15 сот. Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, Анкудиновка...

Участок, 15 сот.

Узнать больше

**Напишите автору**

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

**Показать контакты**

**3 500 000 ₹**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр 233 333 ₹/сот.

**+7 987 756-01-71**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

**Об участке**

Площадь	15 сот.	Канализация	Нет
Категория земель	Земли населённых пунктов	Водоснабжение	Скважина
Статус участка	Личное подсобное хозяйство	Электричество	Есть
		Газ	Магистральный по границе

**Коммуникации и удобства**

ОТЗЫВ О САЙТЕ

Таунхаусы «Фрегат»  
С участком и парковкой! И школой на территории поселка!

14:46 05.04.2024

<https://nn.cian.ru/sale/suburban/289514423/>

№ 3

nn.domclick.ru Купить участок, 8.5 сот., Садовый по адресу Нижегородская область, Кстовский муни...

Москва Партнерам Консультация

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы самолет

Продаётся участок, 8.5 сот., Садовый

**5 700 000 ₹**

670 588 ₹/сот.

**ВТ** Владислав Токарев  
На Домклик 4 мес.

**Этажи** Нижний\_Новгород

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

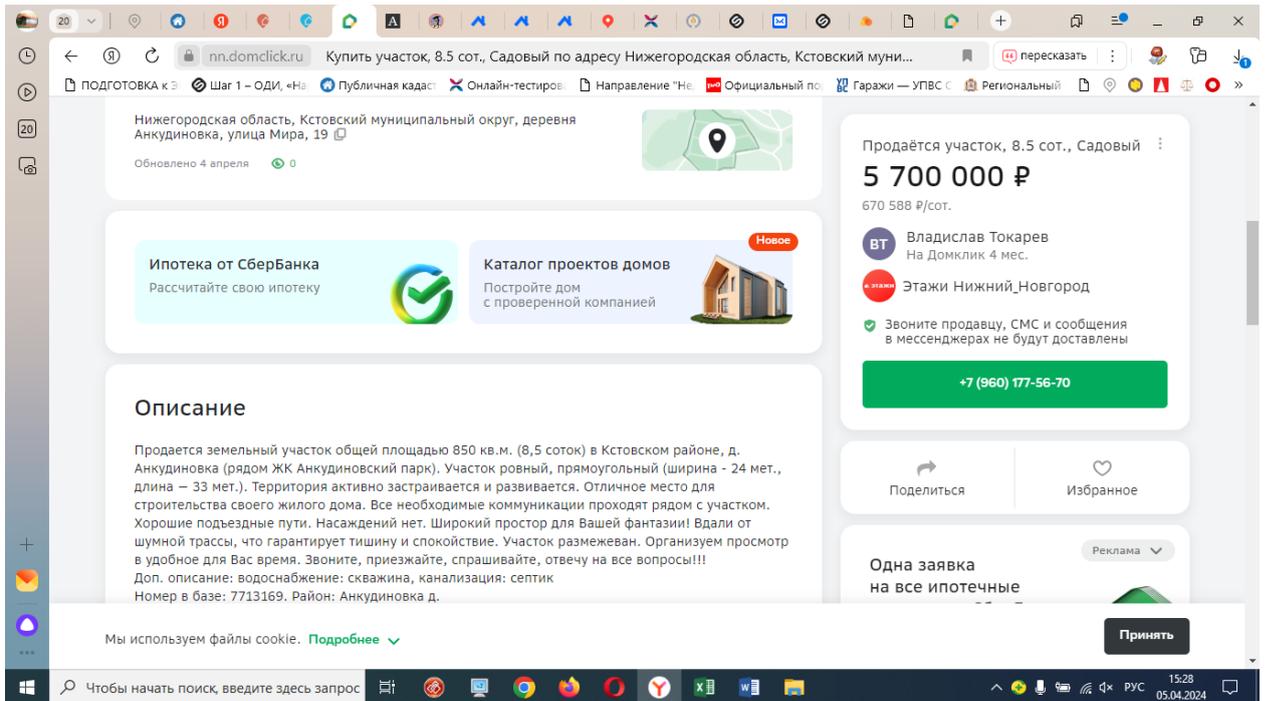
**+7 (960) 177-56-70**

Поделиться Избранное

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

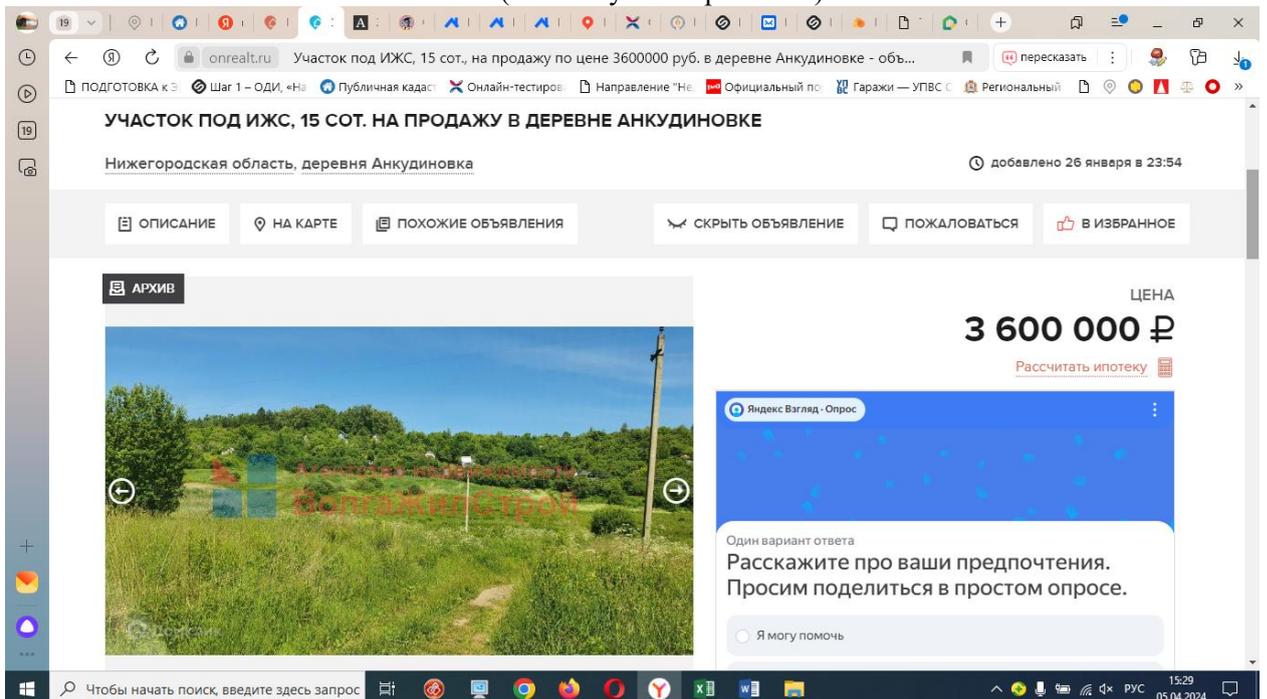
1 из 10

15:27 05.04.2024



[https://nn.domclick.ru/card/sale\\_lot\\_2057655718?utm\\_campaign=domclick\\_vitrina\\_20210100080\\_cpa\\_fid\\_rk12394\\_2gr408&utm\\_source=onrealty&utm\\_medium=cpa&utm\\_content=74003073&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fonrealty.ru%2F](https://nn.domclick.ru/card/sale_lot_2057655718?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk12394_2gr408&utm_source=onrealty&utm_medium=cpa&utm_content=74003073&utm_referrer=https%3A%2F%2Fonrealty.ru%2F)

#### № 4 (используется в расчетах)



onreal.ru Участок под ИЖС, 15 сот., на продажу по цене 3600000 руб. в деревне Анкудиновке - объ...

ПОДГОТОВКА к... Шаг 1 – ОДИ, «На... Публичная кадаст... Онлайн-тестиров... Направление "Не... Официальный по... Гаражи — УПВС С... Региональный

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	15 сот.
Назначение земли	ИЖС
Условия покупки	ипотека
Расположение	у реки, на берегу озера

**Павлова Юлия Владимировна**

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН    НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

## ОПИСАНИЕ

Продажа участка рядом с деревней Анкудиновка. (земли населённых пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства)

Завезд со стороны ул. Ларина. Рядом озеро, река Кудьма. Участок на склоне, но не сильный. Можно купить соседние участки и. кадастровый номер 52: 26: 0010028: 185 Световые опоры на границе участка.

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

15:29 05.04.2024

<https://onreal.ru/derevnya-ankudinovka/kypit-uchastok/54408743>

№ 5

onreal.ru Участок сельхозназначения, 26 сот., на продажу по цене 9499000 руб. в деревне Анкудин...

ПОДГОТОВКА к... Шаг 1 – ОДИ, «На... Публичная кадаст... Онлайн-тестиров... Направление "Не... Официальный по... Гаражи — УПВС С... Региональный

## УЧАСТОК СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, 26 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ АНКУДИНОВКЕ

Нижегородская область, деревня Анкудиновка

добавлено 18 января в 5:27

ОПИСАНИЕ    НА КАРТЕ    ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ    СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ    ПОЖАЛОВАТЬСЯ    В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



**ЦЕНА**  
**9 499 000 ₺**

Рассчитать ипотеку

Яндекс Взгляд - Опрос

Один вариант ответа  
Расскажите про ваши предпочтения. Просим поделиться в простом опросе.

Я могу помочь

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

15:30 05.04.2024

onreal.ru Участок сельхозназначения, 26 сот., на продажу по цене 9499000 руб. в деревне Анкудин...

Площадь участка 26 сот.

Назначение земли сельхозназначения

Условия покупки ипотека

**Дмитрий Подателев**

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

### ОПИСАНИЕ

Продаю участок 26 соток в деревне Анкудиновка рядом с домом д. Анкудиновка ул. Садовая д. 105.

Категория и виды разрешенного использования:  
 \* Земли населенных пунктов.  
 \* Для ведения личного подсобного хозяйства.

Участок крайний, с прекрасным видом с высокого холма.

Дорога до участка.

Газ и электричество рядом.

Участок огорожен по периметру забором. На территории есть контейнер для хранения вещей.

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

<https://onreal.ru/derevnya-ankudinovka/kybit-uchastok/64357095>

### № 5 (используется в расчетах)

onreal.ru Участок под ИЖС, 10.5 сот., на продажу по цене 3000000 руб. в деревне Анкудиновке, ули...

**УЧАСТОК ПОД ИЖС, 10.5 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ АНКУДИНОВКЕ, УЛИЦА МИРА, 19**

Нижегородская область, деревня Анкудиновка, улица Мира, 19

добавлено 28 декабря в 17:17

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

Цена **3 000 000 ₺**

Рассчитать ипотеку

Яндекс Взгляд - Опрос

Один вариант ответа  
 Расскажите про ваши предпочтения.  
 Просим поделиться в простом опросе.

Я сейчас не могу

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

onreal.ru Участок под ИЖС, 10.5 сот., на продажу по цене 3000000 руб. в деревне Анкудиновке, ули...

Площадь участка 10.5 сот.

Назначение земли ИЖС

Расположение в лесу, на берегу озера

**Павел Николаевич**

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

### ОПИСАНИЕ

Предлагаю вашему вниманию участок 10 соток ИЖС (25м на 40м) в непосредственной близости к Анкудиновскому парку.

Участок имеет небольшой уклон, ровный, с двух сторон дорога, подъезд хороший. На участке лес! Ниже по склону есть родник с питьевой водой, недалеко озеро-можно купаться, рыба тоже там есть. Район активно застраивается, рядом коттеджи и СНТ, везде кругло годично живут люди.

Недалеко проходит газовая труба, ЕСТЬ возможность подключения, столбы с электричеством проходят по границе.

В Анкудиновском парке имеется вся инфраструктура для комфортной жизни - школа, садики, магазины.  
Номер в базе: 10242637. Район: Анкудиновка д.

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

<https://onreal.ru/derevnya-ankudinovka/kybit-uchastok/69762367>

### № 6 (используется в расчетах)

dom.mirkvartir.ru Продажа участка земли 0 м<sup>2</sup> на улице Мира, 65 в деревне Анкудиновка - МИР КВА...

**Продам участок земли, 15 соток**

размещено 29.12.23 в 20:12, обновлено 28.03.24 в 21:27

3 600 000 ₪ 240 000 ₪/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

**СБЕР БАНК**

**Ипотечные программы**

- Ипотека по двум документам от 6.0%
- Строительство дома от 14.2%
- Ипотека на загородную недвижимость и землю от 14.5%

Продавец:  
**«Этажи Нижний Новгород»**  
1566 объявлений

**ПОЗВОНИТЬ**

Это же предложение от:  
**Домклик**  
**1 500 000 — 8 600 000 ₪**  
Показать 6 предложений

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

dom.mirkvartir.ru Продажа участка земли 0 м² на улице Мира, 65 в деревне Анкудиновка - МИР КВА...

ПОДГОТОВКА к... Шаг 1 – ОДИ, «Н» Публичная кадастр... Онлайн-тестиров... Направление "Не... Официальный по... Гаражи — УПВС... Региональный

## Продам участок земли, 15 соток

3 600 000 ₽ 240 000 ₽/сот.

размещено 29.12.23 в 20:12, обновлено 28.03.24 в 21:27

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Нижегородская область, Кстовский р-н, д. Анкудиновка, ул. Мира, 65

Предлагаю вам прекрасный участок рядом с городом. Категория земли: земля населенных пунктов, разрешено использование для ведения личного подсобного хозяйства, то же самое, что и ИЖС. Вдоль участка проходит столбы с электричеством, газификация возможна - подходим под программу. Кто хочет построить загородный дом со всеми удобствами на своей земле, не далеко от города - то что надо, в 20 метрах от участка СНТ Механизатор. До участка есть грунтовая дорога, после поворота-асфальтированная дорога, подъезд возможен с ул. Ларина. Имеются в продаже прилегающие участки!! Рядом река Рахма, лесной массив, озеро. Ж/д станция Анкудиновка и ТЦ Мега (2 остановки). До остановки идти 15 минут. До Нижнего Новгорода всего 2 км, до центра 15км- ехать 20 минут. Участок под ЛПХ расположен на земле населенного пункта, поэтому на нём можно построить жилой дом, производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения. Такой участок ничем не уступает земле для ИЖС. Более того, строительство дома на участке, выделенном для ЛПХ, не требует предварительных разрешений и согласований. Такой дом можно официально зарегистрировать и жить в нём на постоянной основе. Важно! У нас есть надежные партнеры, которые построят дом Вашей мечты Под ключ со всеми гарантиями. - Поможем построить дом для семьи или инвестиций как на фотографиях! - Проведем за руку по сложному пути от проекта до вселения; - Предложим надежные строительные компании, строящие из различных материалов с широким диапазоном цен и качества, также Под ключ, аккредитованные в банках; - Проясим процедуру подключения к сетям; - Юридическая поддержка на весь этап строительства! Точного адреса на Яндекс Картах нет, поэтому указан близлежащий. Точный адрес: Нижегородская обл, р-н Кстовский, д Анкудиновка, 20 метров южнее от СНТ Механизатор, участок № 2 Номер в базе: 10271531. Район: СНТ Механизатор



РЕКЛАМА  
СТОЛБЫ  
**Столбы**  
Аптека  
Сеть современных аптек

**ЛАВОМАКС НЕО**  
100 таб. по 125мг 196  
ЛПТ-006186

противовоспалительное и обезболивающее средство

**ЛАВОМАКС НЕО**  
Таблетки, покрытые пленочной оболочкой

**20%**

**РЕННИ**  
100 таб. в пленочной оболочке №45  
ЛПТ-Н00020589-017-Р010

**Ренни**  
Антиагрегант

препарат для профилактики тромбозов

**20%**

**ВЕСЕННИЕ СКИДКИ**  
с 1 по 30 апреля

<https://dom.mirkvartir.ru/315786024/>

# ДОМА Аналог № 1

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

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 145 м<sup>2</sup> на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**13 800 000 Р** ▾  
95 172 Р за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 137 302 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 964 835-05-63

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**О доме**

Количество комнат: 5	Санузел: в доме
Площадь дома: 145 м <sup>2</sup>	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Площадь участка: 10 сот.	Ремонт: требует ремонта
Этажей в доме: 2	Парковка: парковочное место
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Способ продажи: возможна ипотека
Год постройки: 2024	Расстояние до центра города: 10 км
Материал стен: кирпич	

**Расположение**

Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, д. Анкудиновка [Скрыть карту](#)

**13 800 000 Р** ▾  
95 172 Р за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 137 302 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 964 835-05-63

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**\*HOMER\***  
Агентство  
На Avito с апреля 2016

**Сообщения**

www.avito.ru Дом 145 м² на участке 10 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем Новг...

Современный коттедж, расположен по адресу: Нижегородская область Кстовский район, дер. Анкудиновка, ул. Мира 53  
 Кадастровый номер земельного участка 52:26:0010028:1000  
 Кадастровый номер дома 52:26:0010028:1002  
 Год постройки 2024. РАННЕЕ БРОНИРОВАНИЕ! Дом продается на этапе строительства. Срок сдачи дома март 2024 г.  
 Площадь дома 145 м кв.  
 Площадь земельного участка 10 соток  
 Два полноценных этажа  
 Кухня-гостиная 29 м кв  
 2 санузла  
 3 спальни  
 + кабинет или гостевая спальня на Ваш выбор  
 Фасад - декоративный кирпич красный.  
 Стены из керамического блока 250 мм + утеплитель 50 мм+ декоративный кирпич 125 мм  
 У керамического блока лучшие характеристики! В таких домах зимой тепло, летом прохладно.  
 Перекрытия межэтажные: бетонные плиты.  
 Фундамент: плита.  
 Кровля: гибкая черепица.  
 Все коммуникации заведены в дом: газ, вода (скважина), электричество, канализация (септик).  
 БЕЗ внутренней отделки.

**13 800 000 Р**

95 172 Р за м²  
 В ипотеку от 137 302 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 964 835-05-63

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

"НОМЕР 1"  
 Агентство  
 На Авито с апреля 2016

РЕКЛАМА [дома-от-михаилыча.рф](#)

1549 000 Р Каркасный дом «Ломоносов» под ключ  
 2 434 000 Р Каркасный дом «Рахманинов» под ключ  
 2 393 000 Р Каркасный дом «Барнхаус 1» под ключ  
 3 421 000 Р Каркасный дом «Васнецов» под ключ  
 2 198 000 Р Каркасный дом «Суриков» под ключ  
 2 183 000 Р Каркасный дом «Онегин» под ключ

Сообщения

www.avito.ru Дом 145 м² на участке 10 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем Новг...

БЕЗ внутренней отделки.  
 Чистая продажа. Один взрослый собственник. Полная стоимость в договоре.  
 Подходит под все виды расчёта, в т. ч. ипотека, мат. капитал, сертификаты.  
 Возможен бартер на Вашу недвижимость.  
 Цена дома с участком: 13 800 000 руб.

**13 800 000 Р**

95 172 Р за м²  
 В ипотеку от 137 302 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 964 835-05-63

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья: 13 800 000 Р  X  
 Первый взнос: 4 140 000 Р  X  
 Срок ипотеки: 20 лет  X

Одна заявка в несколько банков

УБРИР	Альфа-Банк	Банк ВТБ	Ак Барс
16,4%	16,6%	17,1% <del>17,4%</del>	17,2%
137 302 Р	138 689 Р	142 428 Р	143 164 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3883718753 - 9 апреля в 12:45 - 2907 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

"НОМЕР 1"  
 Агентство  
 На Авито с апреля 2016

РЕКЛАМА [дома-от-михаилыча.рф](#)

1549 000 Р Каркасный дом «Ломоносов» под ключ  
 2 434 000 Р Каркасный дом «Рахманинов» под ключ  
 2 393 000 Р Каркасный дом «Барнхаус 1» под ключ  
 3 421 000 Р Каркасный дом «Васнецов» под ключ  
 2 198 000 Р Каркасный дом «Суриков» под ключ  
 2 183 000 Р Каркасный дом «Онегин» под ключ

Сообщения

[https://www.avito.ru/nizhniy\\_novgorod/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_145\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot.3883718753](https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_10_sot.3883718753)

# Аналог № 2

The image displays two screenshots of the Avito website, illustrating a change in the user interface. The top screenshot shows a listing for a house with a main image and a large price tag. The bottom screenshot shows the same listing with a detailed 'О доме' (About the house) section and a map of the location.

**Top Screenshot (Initial View):**

- URL: [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
- Page Title: Дом 166,4 м² на участке 6,5 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем Но...
- Search Bar: Поиск по объявлениям
- Category: Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома
- Property Title: Дом 166,4 м² на участке 6,5 сот.
- Price: 13 200 000 ₽
- Additional Info: 79 327 ₽ за м², В ипотеку от 131 333 ₽/мес.
- Contact: 8 961 632-75-63, Написать сообщение (Онлайн), Рассчитать ипотеку
- Buttons: Спросите у продавца, Здравствуйтесь!, Ещё продаёте?, Торгуеместен?, Когда можно посмотреть?
- Advertisements: Автомойка самообслуживания под ключ от 290 000₽

**Bottom Screenshot (Detailed View):**

- URL: [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
- Page Title: Дом 166,4 м² на участке 6,5 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем Но...
- Section: **О доме**
- Specifications:
  - Количество комнат: 4
  - Площадь дома: 166,4 м²
  - Площадь участка: 6,5 сот.
  - Этажей в доме: 2
  - Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
  - Год постройки: 2023
  - Материал стен: газоблоки
  - Коммуникации: электричество, отопление, канализация
  - Ремонт: требует ремонта
  - Расстояние до центра города: 10 км
- Section: **Расположение**
- Location: Нижегородская обл., Кстовский муниципальный округ, д. Анкудиновка, ул. Мира, 8
- Map: Скрыть карту
- Price: 13 200 000 ₽
- Additional Info: 79 327 ₽ за м², В ипотеку от 131 333 ₽/мес.
- Contact: 8 961 632-75-63, Написать сообщение (Онлайн), Рассчитать ипотеку
- Buttons: Спросите у продавца, Здравствуйтесь!, Ещё продаёте?, Торгуеместен?, Когда можно посмотреть?
- Agent Info: Владис, Агентство, На Avito с ноября 2017, Реквизиты проверены
- Advertisements: Автомойка самообслуживания под ключ от 290 000₽

www.avito.ru Дом 166,4 м² на участке 6,5 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем Но...

13 200 000 ₽

79 327 ₽ за м²  
В ипотеку от 131 333 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 961 632-75-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Владис  
Агентство  
На Авито с ноября 2017  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
13 200 000 ₽	3 960 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
УБРИР	16,4%	131 333 ₽
Альфа-Банк	16,6%	132 659 ₽
Банк ВТБ	17,1%	136 235 ₽
Ак Барс	17,2%	136 939 ₽

Перейти к анкете

№ 3687150802 - 29 марта в 18:11 - 1100 просмотров (+0 сегодня)

[https://www.avito.ru/nizhniy\\_novgorod/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_1664\\_m\\_na\\_uchastke\\_65\\_sot.3687150802](https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_1664_m_na_uchastke_65_sot.3687150802)

### Аналог № 3

www.avito.ru Дом 165 м² на участке 8 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем...

15 800 000 ₽

95 758 ₽ за м²  
В ипотеку от 159 618 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 964 835-05-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

"НОМЕР 1"  
Агентство  
На Авито с апреля 2016

Сообщения

Дом 165 м² на участке 8 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Строительство автомоек самообслуживания под ключ!

Барнакусы под ключ в Н.Новгороде. Доступно в ипотеку.

www.avito.ru Дом 165 м² на участке 8 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем...

О доме

Количество комнат: 5  
 Площадь дома: 165 м²  
 Площадь участка: 8 сот.  
 Этажей в доме: 2  
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
 Год постройки: 2024  
 Материал стен: кирпич  
 Ремонт: требует ремонта  
 Электричество: есть

Отопление: газовое  
 Водоснабжение: скважина  
 Газ: в доме  
 Канализация: септик  
 Парковка: парковочное место  
 Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа  
 Способ продажи: возможна ипотека  
 Расстояние до центра города: 10 км

15 800 000 ₽

95 758 ₽ за м²  
 В ипотеку от 159 618 ₽/мес.  
 Посмотреть скидки

8 964 835-05-63

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

"НОМЕР 1"  
 Агентство  
 На Авито с апреля 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Сергей и Наталья

Сообщения

Нижнегородская обл., Кстовский муниципальный округ, д. Анкудиновка, ул. Мира 53

www.avito.ru Дом 165 м² на участке 8 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем...

Большой тёплый дом для дружной семьи!

Цена от собственника. Подходит под ипотеку с/х по 6 млн каждому из супругов.  
 Современный коттедж, расположен по адресу: Нижегородская область Кстовский район, дер. Анкудиновка, ул. Мира 53  
 Кадастровый номер земельного участка 52-26-0010028-999  
 Дом продается на этапе строительства. Срок сдачи дома март-апрель 2024 г.  
 Площадь дома 165 м кв.  
 Площадь земельного участка 8 соток  
 Два полноценных этажа, то есть второй этаж НЕ мансарда!  
 Кухня-гостиная 35 м кв  
 2 санузла  
 3 спальни  
 + кабинет или гостевая спальня на Ваш выбор  
 Фасад - декоративный кирпич "Баварская кладка".  
 Стены из керамического блока 250 мм + утеплитель 50 мм+ декоративный кирпич 125 мм  
 У керамического блока лучшие характеристики! В таких домах зимой тепло, летом прохладно.  
 Перекрытия межэтажные: бетонные плиты.  
 Фундамент: плита  
 Кровля: гибкая черепица.  
 Все коммуникации заведены в дом: газ, вода центральная, электричество, канализация (септик).  
 БЕЗ внутренней отделки.  
 Чистая продажа. Один взрослый собственник. Полная стоимость в договоре.

15 800 000 ₽

95 758 ₽ за м²  
 В ипотеку от 159 618 ₽/мес.  
 Посмотреть скидки

8 964 835-05-63

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

"НОМЕР 1"  
 Агентство  
 На Авито с апреля 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Сергей и Наталья

Сообщения

www.avito.ru Дом 165 м² на участке 8 сот. на продажу в Нижнем Новгороде | Купить дом в Нижнем...

Кровля: гибкая черепица.  
 Все коммуникации заведены в дом: газ, вода центральная, электричество, канализация (септик).  
 БЕЗ внутренней отделки.  
 Чистая продажа. Один взрослый собственник. Полная стоимость в договоре. Подходит под все виды расчёта, в т. ч. ипотека, мат. капитал, сертификаты. Возможен бартер на Вашу недвижимость.

**15 800 000 Р** ▼  
 95 758 Р за м²  
 В ипотеку от 159 618 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 964 835-05-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья: 15 800 000 Р ×  
 Первый взнос: 4 740 000 Р ×  
 Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

УБРИР	Банк ВТБ	Ак Барс	Росбанк
<b>16,4%</b> 159 618 Р	<b>17,1%</b> <del>17,4%</del> 165 576 Р	<b>17,2%</b> 166 432 Р	<b>18,7%</b> 179 387 Р

[Перейти к анкете](#) Переходи к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3852273642 · 8 апреля в 19:19 · 2118 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Подписаться на продавца  
 Контактное лицо: Сергей и Наталья

Спросите у продавца  
 Здравствуйте! ▶  
 Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

Строительство автомоек самообслуживания под ключ!

Барнхаусы под ключ в Н.Новгороде. Доступно в ипотеку.

Сообщения

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

15:21 13.04.2024

[https://www.avito.ru/nizhniy\\_novgorod/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_165\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot.3852273642](https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_165_m_na_uchastke_8_sot.3852273642)

## Документы, предоставленные Заказчиком

Договор залога имущества от 26.11.2018 года в обеспечение договора займа № 26-11/2018 от 26.11.2018г. 1

### Договор залога имущества в обеспечение договора займа № 26-11/2018 от 26.11.2018г., заключенного с физическим лицом

город Дзержинск

«26» ноября 2018г.

Гражданин **Рубцов Андрей Петрович**, паспорт: 2201 902846, выдан 14.02.2002г. 2 отделом милиции УВД гор. Дзержинска Нижегородской области, код подразделения 520-010, зарегистрирован по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Октябрьская, д.31, кв.239, именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**» с одной стороны, и гражданка **Саакян Лусине Петиковна**, паспорт: 2217 776611 выдан 05.12.2017г. Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Советском р-не гор. Нижнего Новгорода, код подразделения 520-007, дата рождения 28.09.1972г., ИНН 526220050491, СНИЛС 134-726-073-53, зарегистрирована по адресу: обл. Нижегородская, г. Нижний Новгород, район Советский, ул. Рыбинская, дом 38, именуемая в дальнейшем «**Залогодатель**», заключили настоящий Договор, (далее - «Договор залога») о нижеследующем:

#### 1. Предмет Договора

1.1. В силу настоящего Договора **Залогодержатель** в случае неисполнения обязательств по договору займа № 26-11/2018 от 26.11.2018г. **место заключение договора займа г. Дзержинск**, обеспеченному залогом, приобретает право получить удовлетворение за счет заложенного имущественного права преимущественно перед другими кредиторами.

1.2. Залогом в соответствии с настоящим Договором обеспечивается обязательство, которое возникает из договора займа № 26-11/2018 от 26.11.2018г. **место заключение договора займа г. Дзержинск**, заключенного между **Залогодержателем** и **Залогодателем**, в силу которого **Должник** обязуется возвратить займ в размере 4 000 000 (Четыре миллиона) рублей и уплатить проценты за пользование займом.

1.3. В обеспечение исполнения обязательств, принятых **Должником** по вышеуказанному договору, **Залогодатель** передает **Залогодержателю** имущество:

-нежилое здание, кадастровый номер 52:26:0010028:206, (общая площадь 434 кв. м.) назначение: жилой дом, наименование: жилой дом, 3-этажный, в том числе подземный 1, адрес: Нижегородская обл., р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, дом 35. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 52-АЕ №529173, запись регистрации 52-52-14/870/2014-283 от «05» июня 2014 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Нижегородской области, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2018/218495598 от 22.11.2018г.

-земельный участок, кадастровый номер 52:26:0010028:131, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 850 кв.м., адрес (местонахождение): обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, д. 35. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 52-АЕ №529174, запись регистрации 52-52-14/870/2014-284 от «05» июня 2014 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Нижегородской области, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2018/217966234 от 20.11.2018г.

По согласованию Сторон указанное имущество может быть передано **Залогодателю** до окончания срока действия настоящего Договора.

1.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Должником** какого-либо из своих обязательств по договору займа, указанному в п. 1.2 настоящего Договора, «**Залогодержатель**» имеет право обратиться с иском на переданное в залог имущество.

1.5. «**Залогодатель**» совместно с «**Залогодержателем**» оценили имущество:

-нежилое здание, кадастровый номер 52:26:0010028:206, (общая площадь 434 кв. м.) назначение: жилой дом, наименование: жилой дом, 3-этажный, в том числе подземный 1, адрес: Нижегородская обл., р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, дом

Залогодатель

Залогодержатель

 /Саакян Л.П./

 /Рубцов А.П./

Договор залога имущества от 26.11.2018 года в обеспечение договора займа № 26-11/2018 от 26.11.2018г. 2  
35. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 52-АЕ №529173, запись регистрации 52-52-14/870/2014-283 от «05» июня 2014 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2018/218495598 от 22.11.2018г.

-земельный участок, кадастровый номер 52:26:0010028:131, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 850 кв.м., адрес (местонахождение): обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Анкундиновка, ул. Мира, д. 35. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 52-АЕ №529174, запись регистрации 52-52-14/870/2014-284 от «05» июня 2014 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2018/217966234 от 20.11.2018г. в 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей.

1.6. Срок исполнения обязательства по договору займа составляет 24 месяца со дня получения денежных средств или до окончания действия (выполнение всех обязательств) договора займа № 26-11/2018 от 26.11.2018г., место заключение договора займа г. Дзержинск.

## 2. Обязанности залогодателя

2.1. Залогодатель обязан:

2.1.1. Совершать действия, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества.

2.1.2. Не совершать уступки заложенного имущества третьим лицам.

2.1.3. Не совершать действий, влекущих утрату или порчу заложенного имущества или уменьшение его стоимости.

2.1.4. Принимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества от посягательств со стороны третьих лиц.

## 3. Права залогодателя

3.1. Залогодержатель вправе:

3.1.1. В случае неисполнения Залогодателем обязанностей, указанных в разделе 2 настоящего Договора, предпринимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества, требовать перевода на себя права собственности на заложенное имущество.

3.1.2. Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном имуществе.

## 4. Дополнительные условия

4.1. Залог права обеспечивает требования Залогодержателя по договору займа в объеме, определяемом на момент удовлетворения.

4.2. Залогодатель ознакомлен и согласен с условиями договора займа.

4.3. Залогодатель гарантирует, что передаваемое в залог имущество свободно от прав и притязаний третьих лиц, в частности, не является объектом права общей собственности, не заложено и не отчуждено третьим лицам, в споре, под запретом не находится. В случае возникновения споров по заложенному праву, обязанность по урегулированию конфликта, а также издержки, вызванные этими спорами, ложатся на Залогодателя.

4.4. Обращение взыскания на заложенное право производится без обращения Залогодержателем за судебным решением.

4.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по договору займа и обращения взыскания на заложенное имущество, требования Залогодержателя удовлетворяются за счет имущества. При этом стоимостью имущества признается 50% от стоимости согласованной п.1.5.

Залогодатель



/Саакян Л.П./

Залогодержатель



Договор залога имущества от 26.11.2018 года в обеспечение договора займа № 26-11/2018 от 26.11.2018г  
4.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и прекращается  
выполнением всех обязательств по кредитному договору.

4.7. Взаимоотношения Сторон в части, не предусмотренной настоящим Договором  
регулируются гражданским законодательством Российской Федерации.

4.8. Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

4.9. В случае перехода прав собственности на залоговое имущество от «Залогодателя»  
к «Залогодержателю», Залогодержатель выплачивает Залогодателю возвращенную сумму  
займа, но не более 50% от стоимости залога согласованной п. 1.5, при этом проценты и  
кредиту и штрафные пени не возвращаются.

**5. Адреса и реквизиты Сторон:**

**«Залогодержатель»:** Рубцов Андрей Петрович, паспорт: 2201 902846, выда  
14.02.2002г. 2 отделом милиции УВД гор. Дзержинска Нижегородской области, ко  
подразделения 520-010, зарегистрирован по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск  
ул. Октябрьская, д.31, кв.239

**Контактный телефон 8-951-901-51-27**

**Электронная почта: les248@mail.ru**

**«Залогодатель»:** Саакян Лусине Петиковна, паспорт: 2217 776611 выдан  
05.12.2017г. Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Советском р-не гор. Нижнего  
Новгорода, код подразделения 520-007, дата рождения 28.09.1972г., ИНН 526220050491,  
СНИЛС 134-726-073-53, зарегистрирована по адресу: обл. Нижегородская, г. Нижний  
Новгород, район Советский, ул. Рыбинская, дом 38,

**Контактный телефон 8-930-290-29-99**

**Электронная почта: energozaghita-nn@mail.ru**

**Подписи сторон:**

От имени «Залогодержателя» Рубцов Андрей Петрович

От имени «Залогодателя» Саакян Лусине Петиковна

С условиями договора ознакомлен и согласен

Ф.И.О.

Подпись

Саакян Л.П.  
/Саакян Л.П./

Залогодержатель  
[Подпись]

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 19.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <b>1</b>
Всего листов раздела	<b>1</b>
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
<b>20.11.2018 № 99/2018/217966234</b>	
Кадастровый номер:	<b>52:26:0010028:131</b>
Номер кадастрового квартала:	52:26:0010028
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, дом 35
Площадь:	850 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	280865.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	52:26:0010033:78
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
20.11.2018 № 99/2018/217966234		Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер:		52:26:0010028:131
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
Сведения о кадастровом инженере:	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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	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, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  1  </u>	Всего листов раздела <u>  1  </u> :	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
20.11.2018 № 99/2018/217966234			
Кадастровый номер:		52:26:0010028:131	
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 или 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства».		
Получатель выписки:	Сервис <a href="https://vupiska.ru">https://vupiska.ru</a>		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
20.11.2018 № 99/2018/217966234	
Кадастровый номер:	52:26:0010028:131
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Саакян Лусине Петиковна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-14/870/2014-284 от 05.06.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. 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:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
20.11.2018 № 99/2018/217966234			
Кадастровый номер:		52:26:0010028:131	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>22.11.2018</b> № <b>99/2018/218495598</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>52:26:0010028:206</b>
Номер кадастрового квартала:	52:26:0010028
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 04685, Кадастровый номер: 52:26:0010028:0:6
Адрес:	Нижегородская обл, р-н Кстовский, д Анкудиновка, ул Мира, дом 35
Площадь, м²:	434
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1960
Год завершения строительства:	1960
Кадастровая стоимость, руб.:	4355064.14
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 19.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>22.11.2018 № 99/2018/218495598</b>	
Кадастровый номер:	<b>52:26:0010028:206</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:26:0010028:131
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сервис <a href="https://vupiska.ru">https://vupiska.ru</a>
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>22.11.2018 № 99/2018/218495598</b>			
Кадастровый номер:		<b>52:26:0010028:206</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Саакян Лусине Петиковна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-14/870/2014-283 от 05.06.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. 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:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Директору ООО «Элит Оценка»  
Горбылевой А.В.

от Рубцова А.П.,  
зарегистрированного по адресу:  
г. Дзержинск, ул. Октябрьская, д. 31, кв. 239

**СПРАВКА**  
**по объектам оценки**

В рамках заключенного договора об оказании услуг по оценке от 05.04.2024г. предоставляю Вам информацию по объектам оценки:

**Жилой дом:**

Год постройки: 1960

Материал стен: кирпичные

Состояние: нет данных, исходим из допущения «хорошее»

Уровень внутренней отделки: нет данных, исходим из допущения «без отделки»

Инженерные коммуникации: нет данных, исходим из допущения, что имеется электроснабжение, водоснабжение, канализация.

**Земельный участок:**

Наличие ограждения территории участка: нет данных, возможно частичное

Благоустроенность земельного участка: нет данных

Для проведения оценки мной предоставлены копии выписки из ЕГРН на земельный участок от 20.11.2018г., выписки из ЕГРН на жилой дом от 22.11.2018г. и договора залога имущества от 26.11.2018г.

**Настоящим подтверждаю верность предоставленных мной копий документов.**

05.04.2024г.

Рубцов А.П.

**Сведения об объекте**

**Здание**

Дата обновления информации:

31.12.2023

**ДЕЙСТВИЯ**

**Общая информация**

- Вид объекта недвижимости  
Здание
- Статус объекта  
Актуально
- Кадастровый номер  
52:26:0010028:206
- Дата присвоения кадастрового номера  
11.06.2010

**Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)  
Нижегородская обл, р-н Кстовский, д Анкудиновка, ул Мира, дом 35
- Площадь, кв.м  
434
- Назначение  
Жилое
- Количество этажей  
3
- Количество подземных этажей  
1
- Материал наружных стен  
Кирпичные
- Год завершения строительства  
1960
- Год ввода в эксплуатацию  
1960

**Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)  
10212775,16
- Дата определения  
01.01.2023
- Дата внесения  
30.12.2023

**Ранее присвоенные номера**

- Условный номер  
52-52-12/028/2007-430
- Кадастровый номер  
52:26:0010028:0:6
- Инвентарный номер  
4685
- Инвентарный номер  
04685

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- **Вид, номер и дата государственной регистрации права**  
Собственность  
№ 52-52-14/870/2014-283 от 05.06.2014
- **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости**  
Ипотека  
№ 52:26:0010028:206-52/111/2018-1  
от 03.12.2018  
Арест  
№ 52:26:0010028:206-52/124/2019-2  
от 14.10.2019  
Запрещение регистрации  
№ 52:26:0010028:206-52/148/2023-9  
от 11.07.2023

## Сведения об объекте

### Земельный участок

Дата обновления информации:

03.04.2024

### ДЕЙСТВИЯ

#### Общая информация

- Вид объекта недвижимости  
Земельный участок
- Статус объекта  
Актуально
- Кадастровый номер  
52:26:0010028:131
- Дата присвоения кадастрового номера  
01.08.2007

#### Характеристики объекта

- Адрес (местоположение)  
обл. Нижегородская, р-н Кстовский, д. Анкудиновка, ул. Мира, дом 35
- Площадь, кв.м  
850
- Категория земель  
Земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования  
Для ведения личного подсобного хозяйства

#### Сведения о кадастровой стоимости

- Кадастровая стоимость (руб)  
1401080.50
- Дата определения  
01.01.2022
- Дата внесения  
22.12.2022

#### Ранее присвоенные номера

- Кадастровый номер  
52:26:0010033:78

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

- Вид, номер и дата государственной регистрации права  
Собственность  
№ 52-52-14/870/2014-284 от 05.06.2014
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости  
Ипотека  
№ 52:26:0010028:131-52/111/2018-1  
от 03.12.2018  
Арест  
№ 52:26:0010028:131-52/124/2019-2  
от 14.10.2019  
Запрещение регистрации  
№ 52:26:0010028:131-52/148/2023-9  
от 11.07.2023  
Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации  
отсутствует

# Документы оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС к договору страхования ответственности оценщика № 922/2398912576

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

Дата выдачи полиса «21» июня 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Горбылева Алла Владимировна 606030, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Попова, д. 36, кв. 44 16.04.1978г.р., ИНН 524901390046 Паспорт: 2223 583765, выдан ГУ МВД России по Нижегородской области, 25.05.2023г.
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.07.2023г. по 24 часа 00 минут 30.07.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 31.07.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	2 500 (Две тысячи пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2398912576 от 21.06.2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Шарыгин Д.Д. Код: 4845503

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Страховщик

М.П.  /Горбылева А.В.

 М.П.  /Приткова М.Н.  
По доверенности № РГ-Д-1076/23 от 01.01.2023г.

**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
закрывающей договоры на проведение оценки № 922/239889728**

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

Дата оформления полиса «21» июня 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Элит Оценка»</b> Юридический адрес: 606000, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Булперова, д. 2Б, кв. 20 ОГРН 1085249005170, ИНН 5249097198, тел. 8-952-765-54-57 40702810742000001814 в Волго-Вятско банке ПАО Сбербанк, к/с 30101810600000000770, БИК 048073770
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>13.07.2023г.</b> по 24 часа 00 минут <b>12.07.2024г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>17.09.2018</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>5 300 (Пять тысяч триста) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/239889728 от 21.06.2023г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	<b>Шарыгин А.Д.</b> Код: 37278679

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

Страхователь

Страховщик



/Горбылева А.В.



/Прыжкова М.Н.

По Доверенности № РГ-Д-1076/23 от 01.01.2023г.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 109



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 791047

Настоящий диплом выдан Горбылевой  
Алле Владимировне

в том, что он(а) с 11 сентября 2008 г. по 28 января 2008 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) государственной  
образовательном учреждении высшего профессионального  
образования „Нижегородский государственный  
архитектурно-строительный университет“  
по программе „Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 06 мая 2008 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Горбылевой  
Аллы Владимировны  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка  
стоимости предприятия (бизнеса)

Президент государственной  
аттестационной комиссии  
М. П. Лавина  
Ректор (директор)  
Город Нижегород год 2008

МВФ. Реализ. 1996.

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00746

Выдано 31.12.2008 г.

**ГОРБЫЛЕВА**  
**Алла Владимировна**

Паспорт 22 99 252895, выдан 05.09.2000 г.  
1 о/м УВД г. Дзержинска Нижегородской области

является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков 02.09.2008

за регистрационным № 746.52

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023311-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Горбылевой Алле Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.

КС-01/2019, Москва 3051 г. - 12 № 484

