



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «РУСОЦЕНКА»

/М.А. Мокеев/
03 июня 2025 г.

ОТЧЕТ № 25/0425235243

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости – жилого дома с земельными участками, расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, улица Центральная, дом 78А

ЗАКАЗЧИК: АО «ТБанк»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Русоценка»

Дата оценки: 03 июня 2025 г.

Дата составления Отчета: 03 июня 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку	6
2. Применяемые стандарты оценки	8
3. Допущения при проведении оценки объекта оценки	9
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	11
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	12
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики	12
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	16
8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	28
9.1. Методика оценки объектов недвижимости	28
9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости	29
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	29
11. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки	37
12. Согласование результатов оценки	39
13. Заключение о стоимости объекта оценки	40
14. Декларация качества (заявление о соответствии)	40
14. Список литературы	41
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам	42
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика	44
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы	50

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к отчету об оценке № 25/0425235243 от «03» июня 2025 г.

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № Н87/68708ДГ от 01.06.2022 г., эксперты ООО «Русоценка» произвели определение рыночной и ликвидационной стоимости жилого дома, с земельными участками, расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, улица Центральная, дом 78А.

Оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта была произведена по состоянию на «03» июня 2025 года.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности СРОО «Экспертный совет».

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

Величина рыночной стоимости недвижимого имущества составляет:

Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	11 519 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот девятнадцать тысяч) рублей
Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 834 000 (Один миллион восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей
Земельный участок, площадью 139 кв.м.	360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей
ИТОГО:	13 713 000 (Тринадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч) рублей

Величина ликвидационной стоимости недвижимого имущества составляет:

Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	9 791 000 (Девять миллионов семьсот девяносто одна тысяча) рублей
Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 559 000 (Один миллион пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей
Земельный участок, площадью 139 кв.м.	306 000 (Триста шесть тысяч) рублей
ИТОГО:	11 656 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор



Мокеев М.А.

Основные факты и выводы

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № Н87/68708ДГ от 01.06.2022 г.	
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул.Центральная, д.78а, кадастровый номер 52:24:0040201:1910 с земельным участками, расположенными по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул. Центральная, участок 78 А и 78 д, кадастровый номер 52:24:0040201:520, 52:24:0040201:2339	
Текущее использование объекта оценки	По назначению	
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо	
Зарегистрированные права	Собственность 52:24:0040201:1910-52/295/2023-14 16.11.2023 Собственность 52:24:0040201:520-52/295/2023-14 16.11.2023 Собственность 52:24:0040201:2339-52/295/2023-8 16.11.2023	
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона 52:24:0040201:1910-52/295/2023-15 16.11.2023 Ипотека в силу закона 52:24:0040201:520-52/295/2023-15 16.11.2023 Ипотека в силу закона 52:24:0040201:2339-52/295/2023-9 16.11.2023	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	13 713 000 (Тринадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч) рублей	
	Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	11 519 000 руб.
	Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 834 000 руб.
	Земельный участок, площадью 139 кв.м.	360 000 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	13 713 000 (Тринадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч) рублей	
	Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	11 519 000 руб.
	Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 834 000 руб.
	Земельный участок, площадью 139 кв.м.	360 000 руб.
Ликвидационная стоимость объекта оценки	11 656 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	
	Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	9 791 000 руб.
	Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 559 000 руб.
	Земельный участок, площадью 139 кв.м.	306 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.	

	3.Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
Дата проведения оценки	03.06.2025
Дата составления отчета	03.06.2025

Оценщик



Т.В. Сургаева

1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул.Центральная, д.78а, кадастровый номер 52:24:0040201:1910 с земельным участками, расположенными по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул. Центральная, участок 78 А и 78 д, кадастровый номер 52:24:0040201:520, 52:24:0040201:2339
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул.Центральная, д.78а, кадастровый номер 52:24:0040201:1910 с земельным участками, расположенными по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул. Центральная, участок 78 А и 78 д, кадастровый номер 52:24:0040201:520, 52:24:0040201:2339
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708001 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111707999 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708049 Технический паспорт на жилой дом Заказчик оценки подтвердил, что информация, представленная в указанных выше документах, соответствует известным ему фактам, не противоречит действительности, отражает истинную информацию об объекте и его характеристиках.
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность 52:24:0040201:1910-52/295/2023-14 16.11.2023 Собственность 52:24:0040201:520-52/295/2023-14 16.11.2023 Собственность 52:24:0040201:2339-52/295/2023-8 16.11.2023
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Ипотека в силу закона 52:24:0040201:1910-52/295/2023-15 16.11.2023 Ипотека в силу закона 52:24:0040201:520-52/295/2023-15 16.11.2023 Ипотека в силу закона 52:24:0040201:2339-52/295/2023-9 16.11.2023 Ограничения (обременения) прав: не учитываются. При предполагаемом использовании результатов оценки не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки,

Параметр	Значение
	за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Предоставление отчета в суд
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Требования по определению в дополнение к рыночной и ликвидационной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Иные расчетные величины стоимости	Не рассчитываются
Дата оценки	03.06.2025
Осмотр объекта	Не проводился
Срок проведения оценки	03.06.2025
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 3. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже. 4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда. 5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект оценки перейдет «из рук в руки» по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. Иные допущения указываются по тексту Отчета

Параметр	Значение
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма отчета	Письменная на русском языке на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

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

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: Стандарты и правила НП СРОО «Экспертный совет».

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,), а также Стандартами и правилами НП СРОО «Экспертный совет».

3. Допущения при проведении оценки объекта оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, именуемые далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Нижеперечисленные допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Отчет об оценке объекта оценки подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик допускает, что сведения, содержащиеся во всех материалах и документах, предоставленных Заказчиком, являются достоверными.

2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объект оценки, по предположению оценщика не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем отчете.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т. д.) по объекту оценки.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.

6. Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена от ЗАКАЗЧИКА. Оценщик не несет ответственности за достоверность данной информации и не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Оценщик ООО «Русоценка» не проводил полномасштабную техническую экспертизу объекта оценки и в процессе работ опирался на информацию, представленную Заказчиком.

8. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.

10. Оценка производится без учета ограничений (обременений) прав на объект оценки со стороны третьих лиц.

11. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

12. Характеристики объекта оценки, указанные в предоставляемых на оценку документах, идентичны характеристикам на дату оценки.

13. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

14. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

15. Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

16. Оценщики приводят обзорные материалы (фотографии) по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.

17. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

18. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

19. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

20. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

21. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

22. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

23. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

24. В соответствии с Заданием, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы предоставляются Заказчиком объекта оценки. Также, в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III,

Заказчик оценки (или правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо) подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Оценщик принимает допущение: оцениваемый жилой дом находится в хорошем физическом состоянии, стандартная отделка и обеспечен электроснабжением, водоснабжением, газоснабжением и канализацией. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

25. В случае уточнения и изменения исходной информации о характеристиках оценки, стоимость, определенная в Отчете, подлежит пересчету, а Отчет – отзыву.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	АО «ТБанк»
Реквизиты заказчика	ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26, Москва, 127287 Россия ИНН/КПП 7710140679 / 771301001, ОГРН 1027739642281 от 28 ноября 2002 г.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Сургаева Татьяна Викторовна
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 582400059581 от 31.05.2014 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № в реестре 1507 от 12.11.2014г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041169-1 от 10.07.2024 г. по направлению: «Оценка недвижимости».
Степень участия в проведении оценки	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15 Страховой полис №0991R/776/51076/24, на страховую сумму 5 000 000 руб. Срок действия страхового полиса: с 02 декабря 2024 г. по 01 декабря 2025 г.
Стаж в оценочной деятельности	с 2014 г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» с 01.04.2019 г.
Место нахождения оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Почтовый адрес оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Адрес электронной почты:	tsurgaeva@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 103)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №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.
--	---

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Фактический и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, р/с 40702810342030000204, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50253/25 от 09.04.2025, действующий с 01.05.2025г. по 30.04.2026г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель 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.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Сургаева Татьяна Викторовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Данные заказчика	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , www.cian.ru , www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	1.«Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А». 3. Корректировки рыночной стоимости жилых зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025) Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт	Проведение корректировок при расчетах

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708001 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111707999 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708049 Технический паспорт на жилой дом
---	---

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: Жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул.Центральная, д.78а, кадастровый номер 52:24:0040201:1910 с земельным участками, расположенными по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул. Центральная, участок 78 А и 78 д, кадастровый номер 52:24:0040201:520, 52:24:0040201:2339.

Источник: данные документов, предоставленных Заказчиком

Сведения об износах и устареваниях

Информация о износах и устареваниях не предоставлены.

Общая информация о местоположении



Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 8. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, ул.Центральная, д.78а
Интенсивность движения транспорта около объекта	Низкая
Близость к остановке общественного транспорта	1,21 км. Автобусная остановка
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Социальная инфраструктура	Развитая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	В пределах населенного пункта
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Таблица 9. Описание объекта оценки. Жилой дом

Параметр	Характеристика	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708001
Назначение	Жилой дом	
Общая площадь, кв. м.	168,4	
Жилая площадь, кв. м.	83,6	
Количество этажей	1 с мансардой, подвал	

Год завершения строительства	2008	Технический паспорт на жилой дом
Кадастровый номер	52:24:0040201:1910	
Правообладатель	Физическое лицо	
Вид права	Собственность 52:24:0040201:1910-52/295/2023-14 16.11.2023	
Ограничения и обременения	Ипотека в силу закона 52:24:0040201:1910-52/295/2023-15 16.11.2023	
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
Материал стен согласно документам БТИ	Кирпич	Информация предоставлена Заказчиком
Техническое состояние	Хорошее	Информация предоставлена Заказчиком
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Информация предоставлена Заказчиком
Физический износ	н/д	
Балансовая стоимость	Не предоставлена	

Таблица 10. Описание объекта оценки. Земельный участок 52:24:0040201:520

Параметр	Характеристика	Источник информации
Площадь	709	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111707999
Кадастровый номер	52:24:0040201:520	
Вид права	Собственность 52:24:0040201:520-52/295/2023-14 16.11.2023	
Ограничения и обременения	Ипотека в силу закона 52:24:0040201:520-52/295/2023-15 16.11.2023	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование (назначение)	Для ведения личного подсобного хозяйства	
Текущее использование	По назначению	
Форма участка	четыреугольная	Информация предоставлена Заказчиком
Транспортная доступность участка	Хорошая	Информация предоставлена Заказчиком
Доступные инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
Информация об износе	Не подвержен износу	
Балансовая стоимость	Не предоставлена	

Таблица 11. Описание объекта оценки. Земельный участок 52:24:0040201:2339

Параметр	Характеристика	Источник информации
Площадь	139	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708049
Кадастровый номер	52:24:0040201:2339	
Вид права	Собственность 52:24:0040201:2339-52/295/2023-8 16.11.2023	
Ограничения и обременения	Ипотека в силу закона 52:24:0040201:2339-52/295/2023-9 16.11.2023	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование (назначение)	Для ведения личного подсобного хозяйства	
Текущее использование	По назначению	

Форма участка	четырёхугольная	Информация предоставлена Заказчиком
Транспортная доступность участка	Хорошая	Информация предоставлена Заказчиком
Доступные инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
Информация об износе	Не подвержен износу	
Балансовая стоимость	Не предоставлена	

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

1. Анализ представленных документов позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах.
2. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

3. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.

4. Объём строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее. При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г. Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г.

Высоким остаётся рост оборота общественного питания, который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

8. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году 10,34% г/г (10,35% г/г на 21 апреля). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

9. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за апрель 83,3 рублей за \$, что на 3,1% крепче марта (86,1 руб., в феврале 92,82 руб.).

10. На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%.

В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей.

В 1 квартале 2025 года продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г).

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости; субъекты рынка; процессы функционирования рынка; механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость: многоквартирные жилые дома, квартиры в них; индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса; здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения: культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

В свою очередь, группы разделены на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой жилой дом и земельный участок под ним.

Обзор рынка объекта оценки

В последние годы рынок загородной недвижимости переживал бум, но 2025-й вряд ли можно будет назвать столь же удачным. Однако строить в наше время долгосрочные прогнозы не стоит: слишком многое зависит от экономических факторов, которые способны быстро поменяться.

После пандемии в РФ стали активнее строить дома за городом. За 2022 году в эксплуатацию ввели свыше 57 млн кв. м малоэтажного частного жилья, тогда как многоэтажного — 45 млн «квадратов».

Сайт Минтранса России приводит сведения:

- В 2023 г. на территории страны введено в эксплуатацию 58,7 млн кв. м домов.
- С января по август 2024 — 49,7 млн кв. м.

По данным анализа «Ricci | Жилая недвижимость», которые опубликовало издание «Известия»:

- За октябрь-декабрь 2024 г. объем продаж объектов за чертой города увеличился на 18,5% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.
- Цена лота за 2024 г. выросла на 35,2%.
- Средневзвешенная цена 1 кв. м дошла до 165 800 руб. Это больше, чем в 2023 г., на 18,5%.

Говоря о рынке загородной жилой недвижимости, стоит отметить: большим спросом будут пользоваться экологические чистые, энергоэффективные решения. Развивается зеленое строительство. А энергоэффективность положительно сказывается не только на состоянии природы. Она полезна и для кошелька владельцев дома. Люди платят меньше, без потери качества жизни.

Развивается удаленная работа. За период пандемии труд из дома считался временной мерой. Но потом удобство оценили как работники, так и бизнес. Для большего числа людей квартира или дом становится офисом. Им хочется работать на веранде или в собственном саду, если тепло, нет дождя. Или сделать перерыв, подышать свежим воздухом. Поэтому удаленщики начали стремиться обзавестись загородной недвижимостью.

Интерес к загородным домам объясняется просто. Стоимость квартир растет. Люди понимают, что по цене трехкомнатной квартиры получится возвести двухэтажный дом в получасе езды от города.

Объекты за чертой города привлекают людей. «РБК» приводит результаты исследования «ДОМ.РФ». 70% опрошенных россиян хотели бы иметь индивидуальный дом, а не квартиру.

Однако покупательская способность зависит, помимо прочего, от инфляции. По итогам рубль ослаб. Кроме того, Центробанк сохраняет высокую ключевую ставку.

Люди хотели бы покупать загородное жилье за средства ипотеки. Но пока сохраняются высокие ставки по кредитам, рынок вряд ли сильно вырастет. Большинство экспертов сходятся во мнении: для сегмента ИЖС будет характерен спад, но не катастрофический. Объемы продаж опустятся до того уровня, где находились несколько лет назад, еще до пандемии.

С 1 марта 2025 года действуют законодательные изменения. Разрешают применять эскроу-счета при возведении частных домов по договору подряда. А часть загородной недвижимости строится по таким контрактам. Как результат, жилье начнет соответствовать условиям семейной ипотеки. Это одна из немногих льготных программ, что остались на рынке. Кроме того, разрешат использовать средства материнского капитала.

Вероятно, люди начнут чаще брать кредиты для приобретения домов ИЖС. Однако с 1 июля 2025 Центробанк установит макропруденциальные лимиты по ипотеке. Банки для снижения рисков будут тщательнее оценивать заемщиков, чаще отказываться выдавать целевые займы. Из-за этого разрешение покупать загородные дома в ипотеку повлияет на рынок не так сильно, как могло бы.

Большинство аналитиков прогнозирует рост цен для всех типов недвижимости за чертой города: домов, коттеджей, таунхаусов. Причина — увеличение стоимости строительства. Играет роль и превышение спроса над предложением.

Есть тенденции, которые примерно одинаковы на территории страны. Например, рост стоимости строительства. Однако есть региональные особенности.

- В Подмосковье строится больше всего домов. По сведениям Росстата, с января по ноябрь 2024 г. здесь введено в эксплуатацию примерно на 15% больше квадратных метров, чем за 11 месяцев 2023 г. «РБК» пишет о том, что цены на земельные участки за 2024 г. снизились на 3-6%. Что будет с рынком в 2025 г., многие аналитики сказать затрудняются. С одной стороны, открытие эскроу-счетов способно увеличить продажи. С другой — рост цен и ужесточение требований к заемщикам могут привести к противоположному результату.
- На территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области объем продаж загородных домов и участков упал на 20% за третий квартал 2024 г. Директор КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева на страницах «РБК» выразила мнение: в 2025 г. стоит ожидать дальнейшего снижения продаж.
- Если говорить о Тюменской области, то здесь 2024 г. право собственности на дома регистрировали на 4,84% меньше, чем за 2023 г., по данным «РБК». Рынок падает второй год подряд. Аналитики считают, за 2025 г. объем продаж загородных объектов снизится на 30%.
- Татарстан — лидер Приволжского федерального округа по площади ИЖС. Сетевое издание «Реальное время» приводит статистику. С января по август 2024 г. введено в эксплуатацию на 23% больше кв. м, чем за такой же период 2023 г. Эксперты, опрошенные «Вечерней Казанью», полагают: местный рынок

ИЖС продолжит развиваться. Причина — исторически сложившиеся предпочтения жителей республики. Многие любят жить в сельской местности.

- На Дальнем Востоке льготную ипотеку продлили до 2030 года. Это способно привести к развитию загородного строительства в ДФО.
 - Для Заполярья характерна особая картина. Здесь возводят меньше домов за чертой города, чем в других частях России. На территории проблемы с транспортным сообщением, инфраструктурой. Да и почвы не подходят для подсобного хозяйства. Поэтому власти стимулируют ИЖС, выдавая людям средства по программе «Свой дом в Арктике». Она приостановлена с мая 2024 г. «РБК» сообщает, что в 2025 г. ее возобновят.
 - На юге страны интенсивная застройка привела к тому, что осталось мало свободной земли. Как сообщает информационное агентство «Блокнот.RU», за первую половину 2024 г. в Сочи введено в эксплуатацию на 3,2% меньше домов категории ИЖС, чем за 2023 г. Ожидается, что проблема нехватки участков и роста цен сохранится на протяжении 2025 г.
- Общие тенденции для покупателей ясны:
- Рост цен на дома категории ИЖС.
 - В ряде сегментов — дефицит предложения.
 - Новые возможности для покупки домов в ипотеку и за материнский капитал.
 - Снижение доступности кредитов в целом.
- Для инвесторов фактор повышения стоимости таких объектов благоприятен.

По прогнозам экспертов, рост цен на земельные участки продолжится, так как многие россияне считают вложения в землю одним из наиболее надежных способов спасти свои накопленные средства от растущей инфляции. По этой же причине участки без строений будут раскупаться быстрее, чем с готовыми строениями.

Массовая скупка самых дешевых вариантов будет постепенно вести к росту средней стоимости. В том числе за счет того, что при покупке в инвестиционных целях эти объекты появятся в продаже с наценкой минимум 10–15%.

Массовая государственная газификация и электрификация участков потенциально увеличит стоимость земель.

Основной риск на рынке ИЖС — ликвидность объектов. Частный дом продать гораздо сложнее, чем квартиру. Особенно если строительство не удалось довести до конца и объект превратился в долгострой. Чтобы быстрее продать дом, придется прилично подвинуться в цене, а вырученной суммы может не хватить даже на погашение остатка кредита. Причем повышенным спросом пользуется именно жилье, которое подходит под льготные программы кредитования. Дома на вторичном рынке в большинстве случаев к ним не относятся.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости:

Таблица 12. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание	Ссылка на объявление
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, улица Полевая, 30А	181,7	19 900 000	109 521	Арт. 67293805 Возможна покупка квартиры по сниженной ставке! Предлагаем к продаже коттедж с современной отделкой в п. Новинки Приокского района Нижнего Новгорода ул. Полевая, на участке ИЖС 10 соток, всего 30 минут поездки на автомобиле до центра города. Коттедж двухэтажный, общая площадь 181.7 кв.м., жилая 115,8 кв.м, высота потолков в помещениях от 250 до 267 см.- Материал стен газобетонные блоки 60 см.,- Крыша металлочерепица,- Фундамент - монолитная плита, тёплый пол.- Электричество по всему дому- Газ в доме, двухконтурный котёл.- Отопление разведено по всему дому.- Вентиляция приточно-вытяжная.- Вода скважина глубиной до 96 м., глубинный насос на уровне 60 м..Вода в доме, разводка в санузлы, кухню.- Канализация центральная. На 1 этаже имеются: Прихожая 22,3 кв.м, Котельная 8.1 кв.м, кухня 17 м.кв., гостиная 40 кв.м. Санузел (ванная комната) площадью 6,7 кв.м., с окном. На 2 этаже : Четыре комнаты 25,7 кв.м.- 19,2 кв.м.- 17,6 кв.м. -13,3 кв.м. Коридор 11,9 кв.м. Санузел (ванная комната) площ ..., 21 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/298370545
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, д. Кусаковка, улица Центральная, 31	160	8 800 000	55 000	Устали от города, хотите жить в собственном доме, но не хотите большой участок? Тогда это предложение для Вас! Участок 6 соток, на нем удобно расположен двух этажный дом. В данный момент разделен на 2 входа, можно жить двумя семьями (родители+дети), либо объединить в один большой дом, планировка позволяет. Интернет (кабель), две спутниковые тарелки на телевидение (МТС). Электричество 15 квт, вода центральная, газ в доме, одна половина отапливается от газового котла, вторую половину нужно переключить с электрокотла на газовый, разводка и радиаторы есть, канализация септик. Туалет на улице, но в доме есть место под сан.узел, в пристроенном помещении (6х6), на плане его нет. Фото внутри пришлю по запросу. Так же есть баня, на втором этаже которой можно сделать гостевую комнату. Один взрослый собственник, любой вид расчета. Документы готовы. Статус земли: земли населенных пунктов. Асфальт до ворот, место очень удобное. В деревне есть всё необходимое для комфортного проживания: много сете ..., 47 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/313288549
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, д. Кусаковка, улица Кокшаровская, 80	165	9 200 000	55 758	Дом расположен в тихом и спокойном районе, что делает его идеальным местом для жизни семей с детьми. Отличная инфраструктура и развитие района делают его привлекательным для всех, кому важен комфорт и удобство. Площадь дома 165 кв.м. разделена на два этажа, что обеспечивает удобное размещение для всей семьи. В доме предусмотрены все необходимые коммуникации и удобства для жизни. Сейчас дом находится в стадии черновой отделки, что дает возможность новым владельцам воплотить в жизнь свои дизайнерские идеи. Таким образом, вы сможете создать идеальное жилье по своему вкусу и предпочтениям. Цена дома очень привлекательна и соответствует его качеству. Вы получите отличное сочетание цены и качества, что делает данный объект недвижимости отличным вариантом для инвестиций. Не упустите возможность стать счастливым обладателем этого уютного и комфортабельного дома. Звоните нам прямо сейчас, чтобы узнать больше информации и договориться о просмотре объекта. Поторопитесь, такие предложения не ..., 8 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/313032502

Нижегородская область, Нижний Новгород, д. Кусаковка, улица Кокшаровская, 80	164,4	9 400 063	57 178	Продаётся загородный двухэтажный дом ! Расположенный всего в пяти минутах езды от городской суеты, этот домик ждёт именно вас! Идеально подойдёт тем, кто мечтает создать жилище своей мечты своими руками или доверив работу профессионалам. Здесь вы сможете воплотить любые идеи дизайна , превратить пространство в идеальное гнездышко для себя и близких. Общая площадь дома 164 , 4кв.м. Первый этаж -83,5 кв.м Второй этаж - 80,9 кв.м Высота потолков -3 м. Дом очень теплый выполнен из пеноблоков с утеплением. Окна - стеклопакет. Штукатурка- кароед. Фундамент ленточный Крыша металл черепица В дом уже заведен газ Преимущества покупки: - Близость к городу обеспечивает комфорт и удобство перемещения. - Отличная экологическая обстановка и чистый воздух. Рядом несколько школ и детских садики. - Возможность обустроить всё по своему вкусу. - Дом расположен на возвышенности , благодаря чему выглядит привлекательнее. Представьте себе утренний кофе с видом на живописные окрестности дерев ..., 5 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/317909764
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, д. Кусаковка, улица Васильковская, 18Б	174	13 500 000	77 586	В продаже коттедж в КП Солнечная Долина площадью 174 метра , два этажа , четыре комнаты и два холла . Дом построен из газосиликатных блоков (утеплитель и облицовочный кирпич). Фундамент ленточный и сваи . Газ подключен и заведен в дом , в доме двух-контурный котел подключен и работает , дом зимой отапливали . Свет подключен , канализация септик (три кольца) . Подключить осталось только воду , в поселке у всех скважина. В доме на первом этаже теплые полы электрические , пол керамогранит . В доме стены под обои или под покраску , стены подготовлены . Первый этаж холл , санузел , котельная, гостевая комната , кухня. Второй этаж холл, три спальни, санузел . участок пять соток . Современный коттеджный поселок , вся инфраструктура! Документы готовы к сделке , один взрослый собственник, прописанных нет, под любой вид расчетов!, 23 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/307653806
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, д. Кусаковка, улица Школьная, 194	200	13 700 000	68 500	Код объекта: 1062662. Продаю двухэтажный дом с землей в деревне Кусаковка, 7 км от Нижнего Новгорода. Дом построен в 2008 году, в 2018 году закончены работы по обновлению и увеличению площадей. Общая площадь дома 200 кв.м. Дом построен в два этажа, высота потолков первого этажа 2,5 метра. Второй этаж мансардный с высотой потолка в максимальной точке 2,5 метра. Дом поэтажно функционально разделен на две части и подойдет для проживания двух семей, к примеру, семей старшего и младшего поколения. В каждой из частей есть кухня-столовая, сан.узлы и жилые комнаты. На первом этаже расположены: холл, 4 спальных комнаты с площадями 15 кв.м, 27 кв.м, 17 кв.м, 15 кв.м., просторная и функциональная кухня-столовая площадью 16 кв.м, отдельный сан.узел, котельная. Вход на второй этаж отделен межкомнатной дверью, за которой расположена деревянная лестница. На втором этаже расположены: просторный холл, кухня-столовая площадью 15 кв.м, совмещенный сан.узел, детская комната 16 кв.м. с выделенной игро ..., 29 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/315101435
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, улица Береговая, 33А	153,7	14 500 000	94 340	Код объекта: 1113315. В продаже просторный, двух этажный дом 153.7кв.м с подсобными постройками. Гараж, баня, теплицы и беседка. Большим подвалом. В 3 км от Н.Новгорода и 250 метрах от р.Ока. В доме на первом этаже расположены уютная кухня, С/у с душевой кабиной , две изолированные жилые комнаты. На втором этаже четыре изолированных жилых комнаты. Участок ровный, прямоугольной формы. Беседка, две теплицы, грядки. До дома идёт	https://www.cian.ru/sale/suburban/302124461

				асфальтированная дорога. Остаётся вся обстановка в доме: мебель, бытовая техника и т.д. В непосредственной близости продуктовые магазины, остановки общественного транспорта. Развитая инфраструктура. По запросу вышлем кадастровые номера дома и земельного участка, техническую документацию, план дома и комнат. Рассмотрим любые предложения. Звоните., 27 фото	
Нижегородская область, Нижний Новгород, д. Кусаковка, улица Школьная, 211/7	180	15 000 000	83 333	Код объекта: 1576136. Идеальное место для больших компаний! Дом с гостевым домом-баней! 7 минут от Щербинок! Вмещает до 24 человек! Шикарные бассейны с подогревом в каждом доме! Настоящие бани-сауны для релакса! Большой дом (180 м²) с 4 спальнями (до 14 мест)! Гостевой дом-баня (100 м²) с 4 двухспальными кроватями (до 10 мест)! 2 Мангальных зоны для приготовления вкуснейших блюд! В большом доме есть возможность оборудовать еще 2 спальни! Звоните прямо сейчас! Покажем в удобное для вас время!, 25 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/316773094
Нижегородская область, Нижний Новгород, д. Кусаковка, улица Изосимлевская, 67	153	15 500 000	101 307	Арт. 103379873 Продается жилой дом 150 м² на участке 7 соток Продаём уютный семейный дом с качественным ремонтом, полностью готовый к проживанию! О доме: Общая площадь: 150 м² Участок: 7 соток 2 этажа Терраса: 40 м² Балкон (возможность остекления и обустройства дополнительной комнаты) Планировка: 1 этаж: просторная гостиная 45 м², объединённая с кухней и выходом на террасу; отдельный туалет; ванная комната 2 этаж: три светлые спальни; ванная с душевой и туалетом; балкон Инфраструктура: В шаговой доступности: 3 новые школы, детские сады, магазины Участок: Плодоносящий сад: сливы, черешня, яблони, абрикосы Цветочные клумбы Грядки и теплица для выращивания овощей Идеальный вариант для семьи, ценящей комфорт, тишину и близость к городской инфраструктуре!, 41 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/317406881
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, улица Садовая	220	16 500 000	75 000	Продам двухэтажный коттедж 220.0 м.кв., который расположен в сп.Новинки, Нижегородской области. Участок ровный площадью 10.0 соток. О посёлке: Асфальтированные подъездные пути и полностью заселённая улица. Расстояние от ФОКа (Щербинки) до дома - 6 км (10 минут) До леса 900 метров До р.Ока с пляжем и рыбалкой 5 минут (велосипед) Если вы любите активный образ жизни, парк вейкбординга Вейк НН и спортивная деревня Новинки расположены недалеко от дома, что позволит вам заниматься вашими любимыми видами спорта в любое удобное время. В пешей доступности остановка общественного транспорта, новая школа, новый детский сад с бассейном, пекарни и продуктовые магазины Пятерочка, СПАР, Магнит косметик. Пункты выдачи Ozon и Wildberries. Полное присутствие всего того, что необходимо большой и дружной семье, для комфортного проживания за городом!!! О доме: Просторный и светлый коттедж, с большими окнами, состоит из двух этажей. Первый этаж: холл, с/у, котельная, комната для гостей, кухня-гостиная ..., 25 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/309609078
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, д. Кусаковка, улица Васильковская, 112	226	45 000 000	199 115	Арт. 69441568 Продается основательный дом в коттеджном поселке "Солнечная долина". Дом построен в 15-16 году по индивидуальному проекту с учетом инновационных технологий и высоких требований к строительным, отделочным и декоративным материалам. Во время строительства и отделочных работ осуществлялся пристальный профессиональный контроль качества выполненных работ с фото и видео фиксацией (имеется). Универсальное стилистическое решение в дизайне помещений дома позволяет легко трансформировать их	https://www.cian.ru/sale/suburban/314590061

				под Ваши вкусы и предпочтения путем простого декорирования. Дом для ценителей уюта и комфорта. Вокруг живут успешные и дружелюбные соседи. В доме имеется высокоскоростной оптоволоконный интернет и телевидение, охранный сигнализация, контроль доступа (домофон). В окнах двойные стеклопакеты с покрытием STOP SOLAR, кондиционирование всего объема дома. На первом этаже располагаются: прихожая, гардеробная комната со встроенной мебелью, санузел, кладовая, кухня с корпусной мебелью индивидуала ..., 41 фото	
Нижегородская область, Нижний Новгород, д. Кусаковка, улица Кокшаровская, 20	154	8 000 000	51 948	Продаю дом с участком 18 соток. Огорожен забором из профлиста. На участке пруд 100 м3. Летом можно купаться, глубина 2,2 м, пруд очищается сам, система биоплато. Есть теплица 8 м. Грядки. Сад из плодоносящих деревьев. Работы по подведению газа ведутся. Гараж. Веранда. Электрические теплые полы на 1-ом этаже. Из мебели в доме кухня (новая). Есть помещение под сауну. Куплена душевая кабина (стоит в упаковке). Вода — скважина 70 метров. Дом использовался под дачу. Под ипотеку не подходит. Один взрослый собственник. Обеспечение комфортной и безопасной сделки, юридическое сопровождение. Деятельность агентства застрахована. Номер объекта: #1/1617333/11523, 13 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/318291656
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, переулок Уютный	192	9 750 000	50 781	Продаю коттедж (с.п Новинки, пер. Уютный) 192кв.м на участке 6 соток. В доме 2 этажа + мансарда 63кв.м. Дом без отделки. Есть газ, вода, электричество, все коммуникации введены в дом и функционируют. Канализация - септик (увеличенный). Сделана отмостка с водоотводом. Имеется помещение для котельной и сауны. Продажа от собственника!, 8 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/291212472
Нижегородская область, Нижний Новгород, д. Кусаковка, улица Изосимлевская	176	10 000 000	56 818	Арт. 104698097 Продаётся комфортный дом 176 м² на этапе строительства в Нижнем Новгороде, д. Кусаковка, ул. Изосимлевская! Ищете идеальное место для жизни? У нас есть отличное предложение для вас! Продаётся просторный дом площадью 176 м² на угловом участке в 8 соток, без соседей. Готовность дома — сентябрь 2025 года. Ключевые характеристики: Коммуникации: Все основные коммуникации уже подключены к дому! Электричество — 15 кВт, канализация — септик, газ — по участку. Качество строительства: Дом выполнен из качественных блоков толщиной 300 мм с утеплением и фасадной штукатуркой. Он построен на свайно-ростверковом фундаменте с бетонной стяжкой на первом этаже и железобетонными плитами перекрытия второго этажа. Удобная планировка: Внутри вас ждёт просторная кухня-гостиная, два санузла, гардеробная и четыре спальни. Выполнена предчистовая отделка, включая прокладку электрических проводов, систему отопления с тёплыми полами, лестницу и штукатурку. Установлен газовый котёл. И ..., 7 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/317612865
Нижегородская область, Нижний Новгород, д. Кусаковка, улица Луговая	176	10 990 000	62 443	Арт. 105161386 Продаётся комфортный на отдельном участке в Нижнем Новгороде, с. Кусаковка. Коммуникации заведены в дом! Электричество 15 кВт. Канализация септик. Дом выполнен из качественных блоков 300 мм, с утеплением и фасадной штукатуркой, на свайно-ростверковом фундаменте с бетонной стяжкой на 1-м этаже и с ж/б плитами перекрытия 2-го этажа! На 1 этаже огромная кухня-гостиная, спальня, санузел. На 2 этаже 3 спальных комнаты, гардеробная, санузел. Дом продается с предчистовой отделкой, которая включает в себя прокладку электрических проводов, отопления теплыми полами, лестницу, штукатурку, будет установлен газовый котел. Инфраструктура в шаговой доступности. Полное юридическое	https://www.cian.ru/sale/suburban/317769733

				сопровождение и безопасная сделка! Помощь в оформлении ипотеки. Подходит под семейную ипотеку, возможна рассрочка, принимаем в зачет имеющуюся квартиру., 10 фото	
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, д. Кусаковка, улица Луговая, 6	176,8	11 000 000	62 217	Арт. 90135202 Продается прекрасный дом от застройщика в Н.Новгорода. д Кусаковка ул Луговая. Дом продаётся на этапе застройки, готовность Май 2025 Дом построен из газосиликатного блока, перекрытия: ж/б плиты..., площадь дома 176 м2,уч.7.5 соток. В отделке дома использованы экологичные материалы , поэтому "дышится" в доме легко. В дом проведены все коммуникации: центральное водоснабжение, газ, электричество, отопление, канализация. С первого на второй этаж ведет деревянная лестница . Удобная планировка комнат. Большая кухня- гостиная с витражным окном с видом на участок, в доме теплые полы. На первом этаже: Котельная, холл, сан. узел, кабинет, большая кухня- Гостинная. На втором этаже: 3 спальни, большая ванная комната, гардеробная. Предчистовая отделка. Подходит под Семейную ипотеку. Помощь в одобрении ипотеки. Юридическое сопровождение сделки., 15 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/312923592
Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, улица Окская, 10	220	17 500 000	79 545	Двухэтажный загородный дом для любящих себя, успешных людей! Дом с уникальным месторасположением. Высокий берег Оки открывается вид на реку и весь Нижний Новгород. Огромная кухня-гостинная с камином из красного кирпича и кованой решёткой, где можно собрать дорогих сердцу людей за одним столом. Большие окна, ажурная кованная лестница, огонь в камине...Полноценный цокольный этаж с высокими потолками и возможностью выхода во двор. Возможно организовать на ваше усмотрение большое помещение под мастерскую или бильярдную комнату и сауну Вместительный высокий гараж для двух автомобилей с автоматическими воротами. Дом выстроен из белого полнотелого силикатного кирпича. Строительство велось по СНиПам с учётом климатических особенностей региона. Цоколь: бетонные блоки 6 (6060), такие блоки использовались при строительстве многоэтажном строений. Высота потолков 2.8 м. Крыша - мягкая черепица Катерал (шумоподавление). Участок 12 соток ровный прямоугольный, плодородные земли уч.хоза Новинк ..., 26 фото	https://www.cian.ru/sale/suburban/299759729
Среднее значение			78 847		
Минимальное значение			50 781		
Максимальное значение			199 115		

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, аналитических источников и интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Жилые дома. 4.Коттеджи

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,26
2	Материал стен	0,09
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Физическое состояние дома	0,06
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,05
6	Состояние отделки	0,05
7	Коммуникации. Электроснабжение	0,05
8	Разводка коммуникаций	0,04
9	Коммуникации. Канализация	0,04
10	Коммуникации. Водоснабжение	0,04
11	Коммуникации. Газоснабжение	0,04
12	Коммуникации. Отопление	0,04
13	Наличие дополнительных улучшений на участке (типовые хозяйственные постройки и т.д.)	0,03
14	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,03
15	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0,03
16	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,03
17	Наличие кухонной мебели и бытовой техники	0,02
18	Расположение в коттеджном поселке	0,02
19	Наличие ландшафтного дизайна	0,02

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», к приведенному списку следует добавить поправку на торг, передаваемые права, время предложения (сделки).

Проанализировав приведенные списки ценообразующих факторов, оценщик пришел к выводу, что в рассматриваемом сегменте с учетом характеристик объекта оценки, имеющихся данных по объекту оценки, а также характеристик подобранных потенциальных аналогов (см. предыдущий раздел) учитывать следует следующие ценообразующие факторы:

Параметры сделки:

- **Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 453. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	8,6%	10,1%
2. Дома	7,8%	7,2%	8,4%
3. Таунхаусы	8,2%	7,5%	8,8%
4. Коттеджи	8,8%	8,0%	9,5%

- **Корректировка на изменение цен во времени** - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов.

- **Корректировка на условия финансирования сделки**, особые условия предложения, период предложения. Данные факторы не ограничены диапазонами и зависят от конкретных условий финансирования, предложения и периода.

Параметры местоположения:

- Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г., данные показатели имеют следующие значения:

Таблица 8. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,88	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,76	0,80
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,59	0,56	0,62

Параметры физических характеристик:

Площадь. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г.

Таблица 188. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,15	1,22	1,26
	100-200	0,91	1,00	1,05	1,12	1,15
	200-400	0,87	0,95	1,00	1,06	1,09
	400-800	0,82	0,90	0,95	1,00	1,03
	≥800	0,79	0,87	0,92	0,97	1,00

Материал стен. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г.

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
объект оценки	кирпичные стены	кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
	1,00	1,05	1,11	1,25	
	0,95	1,00	1,05	1,19	
	0,90	0,95	1,00	1,13	
	0,80	0,84	0,89	1,00	

Наличие коммуникаций. Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г.

Таблица 300. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	центральное	1,00	1,16
	без водоснабжения	0,86	1,00

Таблица 323. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	центральная	1,00	1,15
	без канализации	0,87	1,00

Таблица 301. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	от скважины	1,00	1,07
	без водоснабжения	0,94	1,00

Таблица 324. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	септик (выгребная яма)	септик (выгребная яма)	без канализации
	септик (выгребная яма)	1,00	1,06
	без канализации	0,94	1,00

Таблица 371. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	электроснабжение от внешней сети	1,00	1,14
	без электроснабжения	0,88	1,00

Таблица 372. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	автономное электроснабжение	1,00	1,08
	без электроснабжения	0,93	1,00

Таблица 347. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с центральным газоснабжением	0,88	0,84	0,91
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с автономным газоснабжением	0,91	0,87	0,95

- Критерием оценки **физического состояния здания** и его конструктивных элементов является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения его потребительских качеств. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России (исправлено 05.02.2025 г.).

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	удовл.	0,82	1,00	1,15
	неудовл.	0,72	0,87	1,00

- на состояние отделки

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,27	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,08	1,24
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,15
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,87	1,00

Наличие дополнительных компонентов стоимости (оборудование, мебель и пр.)

Таблица 165. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,14

Таблица 410. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие кухонной мебели и бытовой техники», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствуют
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствуют	1,00	1,08

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

9.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной и ликвидационной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной и ликвидационной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности,

замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной и ликвидационной стоимости исследуемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

Согласно п. 22г ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади объекта недвижимости, что является типичным для рынка недвижимости (см. выводы из Анализа рынка).

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

В соответствии с п.11 г) ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Для расчетов Оценщиком использованы наиболее близкие к объекту оценки аналоги. Так же не использованы аналоги, стоимость которых значительно отличается от средних значений, т.к. такие объекты могут обладать скрытыми недостатками и преимуществами, значительно влияющими на стоимость. В связи со значительными отличиями, Оценщик использовал лишь часть объекта аналога, наиболее близких к объекту оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние помещений или наличие/отсутствие мебели). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем. Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 13. Информация об объектах-аналогах¹

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, ул. Полевая, 30А	Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, ул. Окская, 10	Нижегородская область, Нижний Новгород, Кушаковская деревня, ул. Луговая	Нижегородская область, Нижний Новгород, Кушаковская деревня, ул. Изосимлевская, 67
Тип материала стен	Блочные	Кирпичные	Блочные	Газобетонный блок
Тип дома	Отдельностоящий	Отдельностоящий	Отдельностоящий	Отдельностоящий
Этажность	1 с мансардой	2	1 с мансардой	2
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата предложения	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.	май 2025 г.	май 2025 г.
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Типовой ремонт	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Комфортный ремонт
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь жилого дома, кв.м.	181,7	220	176	153
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1000	1200	800	700
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения, руб.	19 900 000	17 500 000	10 990 000	15 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.	109 521	79 545	62 443	101 307
Наличие типовых хозяйственных построек или иного имущества	есть	есть	нет	нет
Источник информации	https://nn.cian.ru/sale/suburban/298370545/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/299759729/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/317769733/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/317406881/

Источник: данные участников рынка

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_{i,j}$$

¹ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

где:

Цепi – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

Ki- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{едн}^{(1)} \cdot K^{1,2,...,i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{еп(i+1)} + K_i$$

Обоснование корректировок

1.Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка на торг применена в размере – 8,8% в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г.

Таблица 453. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	8,6%	10,1%
2. Дома	7,8%	7,2%	8,4%
3. Таунхаусы	8,2%	7,5%	8,8%
4. Коттеджи	8,8%	8,0%	9,5%

2.Корректировка на условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору не применяется.

3.Корректировка на условия продажи (особые условия)

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

4.Корректировка на время продажи

Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не применялась.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

6. Корректировка на площадь

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г. в размере 5% к объекту-аналогу №2.

Таблица 188. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,15	1,22	1,26
	100-200	0,91	1,00	1,05	1,12	1,15
	200-400	0,87	0,95	1,00	1,06	1,09
	400-800	0,82	0,90	0,95	1,00	1,03
	≥800	0,79	0,87	0,92	0,97	1,00

7. Корректировка на плотность застройки

Плотность застройки объекта оценки и объектов аналогов рассчитана как отношение площади жилого дома к площади земельного участка под ним. Полученные значение сопоставимы, корректировка не требуется.

8. Корректировка на материал стен

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г. в размере 11% к объектам-аналогам №1, №3 и №4.

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,11	1,25
	монолитные стены	0,95	1,00	1,05	1,19
	блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,13
	деревянные стены	0,80	0,84	0,89	1,00

9. На наличие коммуникаций

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

10. Корректировка на физическое состояние дома

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

11. Корректировка на качество отделки

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г. в размере 8% к объектам-аналогам №2 и №3, в размере -14% к объекту-аналогу №4.

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,27	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,08	1,24
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,15
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,87	1,00

12. Корректировка на дополнительные компоненты в стоимости

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., 2025 г. в размере -12% к объектам-аналогам №1 и №2.

Таблица 165. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», усредненные по городам России.

1. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 410. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие кухонной мебели и бытовой техники», усредненные по городам России.

1. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствуют
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	1,00	1,08
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствуют	0,93	1,00

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Средневзвешенная стоимость объекта оценки определяется методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Стоимость оцениваемого объекта определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} \cdot K^* \cdot S_{об},$$

где:

$C_{об}$ – стоимость Объекта оценки, руб.;

$C_{1 кв. м}$ – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

$S_{об}$ – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Элементы сравнения	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, улица Центральная, дом 78А	Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, ул. Полевая, 30А	Нижегородская область, Нижний Новгород городской округ, Новинки с/пос, ул. Окская, 10	Нижегородская область, Нижний Новгород, Кусаковка деревня, ул. Луговая	Нижегородская область, Нижний Новгород, Кусаковка деревня, ул. Изосимлевская, 67
Тип материала стен	Кирпичные	Блочные	Кирпичные	Блочные	Газобетонный блок
Тип дома	Отдельностоящий	Отдельностоящий	Отдельностоящий	Отдельностоящий	Отдельностоящий
Этажность	1 с мансардой	1 с мансардой	2	1 с мансардой	2
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Дата предложения		июнь 2025 г.	июнь 2025 г.	май 2025 г.	май 2025 г.
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Комфортный ремонт
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь жилого дома, кв.м.	168,4	181,7	220	176	153
Общая площадь земельного участка, кв.м.	848	1000	1200	800	700
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения, руб.		19 900 000	17 500 000	10 990 000	15 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		109 521	79 545	62 443	101 307
Наличие типовых хозяйственных построек или иного имущества	без учета	есть	есть	нет	нет
Источник информации		https://nn.cian.ru/sale/suburban/298370545/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/299759729/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/317769733/	https://nn.cian.ru/sale/suburban/317406881/
Поправка на торг		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		99 883	72 545	56 948	92 392
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		99 883	72 545	56 948	92 392
Поправка на площадь		0,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		99 883	76 173	56 948	92 392
Плотность застройки	0,20	0,18	0,18	0,22	0,22
Поправка на плотность застройки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		99 883	76 173	56 948	92 392
Поправка на материал стен		11,00%	0,00%	11,00%	11,00%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		110 870	76 173	63 212	102 555
Поправка на наличие коммуникаций		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		110 870	76 173	63 212	102 555
Поправка на состояние дома		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		110 870	76 173	63 212	102 555
Поправка на качество отделки, руб./кв.м.		0,0%	8,0%	8,0%	-14,0%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		110 870	82 267	68 269	88 198
Поправка на наличие хоз.построек		-12,0%	-12,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		97 566	72 395	68 269	88 198
Поправка на наличие мебели		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./кв.м.		97 566	72 395	68 269	88 198
Абсолютная величина валовой корректировки, %		23%	25%	19%	25%
Вес аналога		0,75	0,73	0,79	0,73
Весовой коэффициент аналога		0,25	0,24	0,26	0,24
Средневзвешенная стоимость продажи, руб./кв.м.	81 433				
Рыночная стоимость, руб.	13 713 251	округленно	13 713 000		

Так как заданием на оценку предусмотрено указание рыночной стоимости жилого дома и земельных участков под ним отдельно, то из рассчитанной стоимости единого объекта недвижимости необходимо выделить долю земли. Доля земли определена в размере 0,16, согласно данным справочника Корректировки рыночной стоимости жилых зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025) Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт. Стоимость каждого земельного участка определялась пропорционально его площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов ¹	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,16	0,28	0,22
2	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,15	0,31	0,23
3	Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,16	0,24	0,21

Таким образом рыночная стоимость объектов оценки составит:

Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	11 519 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот девятнадцать тысяч) рублей
Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 834 000 (Один миллион восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей
Земельный участок, площадью 139 кв.м.	360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей
ИТОГО:	13 713 000 (Тринадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч) рублей

11. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчета необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заемщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределенную дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов - от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причем в расчетах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путем оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчетам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

В данном отчете ликвидационная стоимость рассчитывалась с применением методики, получившей свое название по фамилии автора – методика Лейфера.

Согласно методике Лейфера² зависимость между временем экспозиции и ценой продаж выражается формулой:

² Статья Л.А. Лейфера «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» в журнале «Имущественные отношения в РФ» № 4(55), 2006 г.

$$T = \frac{G(L - a)}{b - L},$$

$$G = \frac{b - 1}{1 - a}.$$

где: а – безразмерное значение минимальной цены, по которой объект может быть выставлен на продажу;

б – безразмерное значение верхней границы цены на определенном сегменте рынка.

Параметры а, б и G зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения в зависимости от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Если рынок менее активен, нижняя граница смещается в сторону меньших значений. Действительно, снижение активности обусловлено уменьшением спроса и, соответственно, снижением количества покупателей, приходящих на рынок в заданном интервале времени (периоде экспозиции). В этом случае наилучшая цена покупки в среднем снижается. Поэтому параметры формулы для различных сегментов рынка устанавливаются отдельно.

Однако более удобной является формула представления вышеуказанной зависимости, в которой в качестве аргумента выступает безразмерное время:

$$L(t) = \frac{(bt + aG)}{t + G}.$$

Функция L(t), связывающая безразмерное значение наиболее вероятной цены сделки с безразмерным временем экспозиции, называется кривой ликвидности или L-кривой.

Использование предложенной модели позволяет ограничить необходимую информацию о рынке всего двумя параметрами: параметром а, который характеризует минимальную цену, по которой недвижимость будет продана практически «мгновенно», и параметром б, отражающим цену, выше которой объект продать практически невозможно; t – безразмерное время, определяемое как отношение заданного времени экспозиции к типичному времени экспозиции (отвечающему стандартной продаже в условиях конкурентного рынка).

Проведенный опрос экспертов, подкрепленный результатами статистического моделирования и анализом фактических данных о продажах объектов недвижимости, приводит к следующим значениям параметров а и б в зависимости от класса объектов и соответственно их ликвидности.

Таблица 14

Объекты недвижимости	а	б
Жилая недвижимость, жилые дома, коттеджи	0,85	1,1
Административные помещения, офисы	0,8	1,15
Производственные помещения, цеха	0,55	1,25
Сельскохозяйственные постройки	0,4	1,3

Расчет ликвидационной скидки методом, предложенным Л.А. Лейфером, представлен в таблице.

Таблица 15

Параметр	Значение	Примечание
Тл	1	ликвидационный период, мес.
Тр	6	рыночный маркетинговый период, мес.
t	0,17	уменьшение времени экспозиции (Тл/Тр)
а	0,85	минимальная стоимость
б	1,10	максимальная стоимость
G	0,67	(b-1)/(1-a)
L	0,90	(b*t+a*G)/(t+G)
Ликвидационная скидка	10%	(1-L)*100%

Таким образом, ликвидационная скидка, найденная по методу Лейфера, равна 10%.

Так как при расчетах ликвидационной стоимости учитывались также дополнительные расходы банка, связанные с реализацией объекта, к данной величине прибавляется также вознаграждение риэлтору, вознаграждение прочим специалистам, задействованным в процессе оценки и административные издержки. Итоговый расчет скидки приведен ниже:

Таблица 16

Параметр	Значение	Примечание
Ликвидационная скидка	10%	рассчитана по методу Лейфера
Вознаграждение риэлтору за реализацию объекта залога	2%	по данным агентств недвижимости
Вознаграждение оценщику, консультанту и пр. специалистам, задействованным в процессе реализации объекта залога	2%	по данным агентств недвижимости
Административные издержки, связанные с реализацией (гос. пошлина, сборы и пр.)	1%	по данным агентств недвижимости
Итоговая величина ликвидационной скидки	15%	

Следовательно, ликвидационная стоимость объекта оценки составляет:

Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	9 791 000 (Девять миллионов семьсот девяносто одна тысяча) рублей
Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 559 000 (Один миллион пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей
Земельный участок, площадью 139 кв.м.	306 000 (Триста шесть тысяч) рублей
ИТОГО:	11 656 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной и ликвидационной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках подхода, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	
Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	11 519 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот девятнадцать тысяч)	Не применялся	Не применялся	11 519 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот девятнадцать тысяч)
Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 834 000 (Один миллион восемьсот тридцать четыре тысячи)	Не применялся	Не применялся	1 834 000 (Один миллион восемьсот тридцать четыре тысячи)
Земельный участок, площадью 139 кв.м.	360 000 (Триста шестьдесят тысяч)	Не применялся	Не применялся	360 000 (Триста шестьдесят тысяч)

13. Заключение о стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной ликвидационной стоимости Объекта оценки по состоянию составляет округленно:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
Жилой дом, площадью 168,4 кв.м.	11 519 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот девятнадцать тысяч)	9 791 000 (Девять миллионов семьсот девяносто одна тысяча)
Земельный участок, площадью 709 кв.м.	1 834 000 (Один миллион восемьсот тридцать четыре тысячи)	1 559 000 (Один миллион пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей
Земельный участок, площадью 139 кв.м.	360 000 (Триста шестьдесят тысяч)	306 000 (Триста шесть тысяч)
ИТОГО:	13 713 000 (Тринадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч)	11 656 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч)

Оценщик



Т.В. Сургаева

14. Список литературы

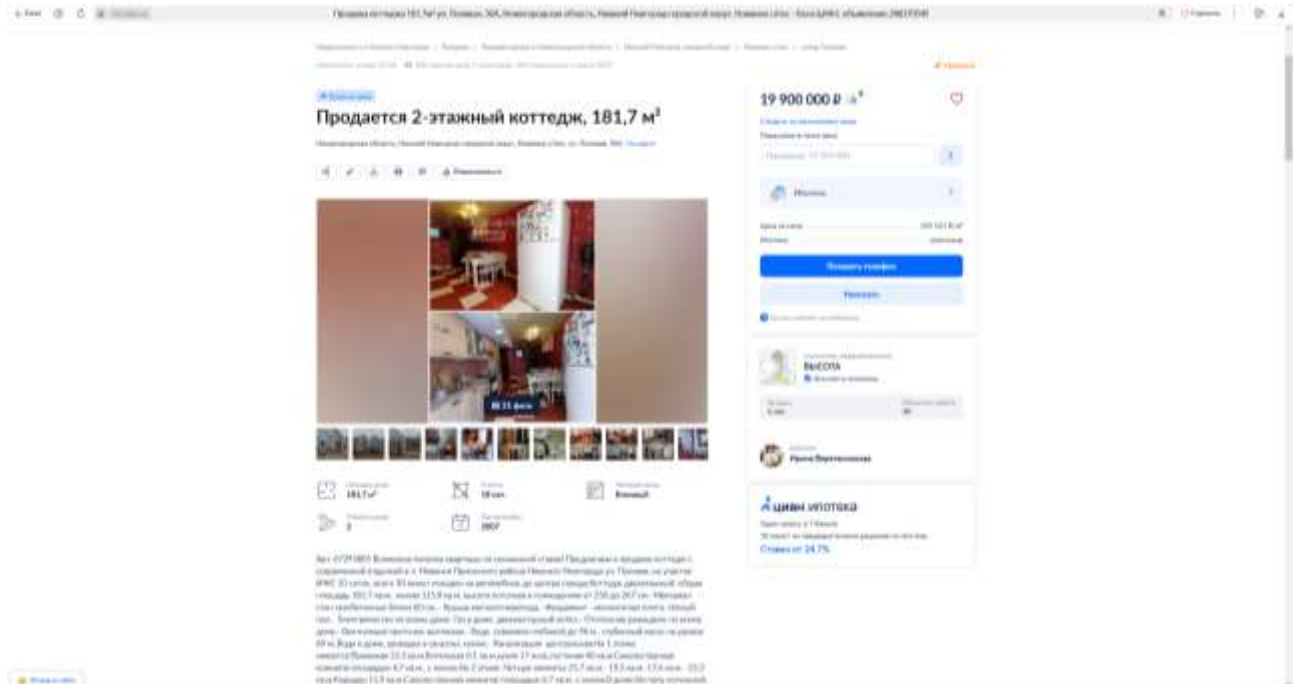
При определении рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
3. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

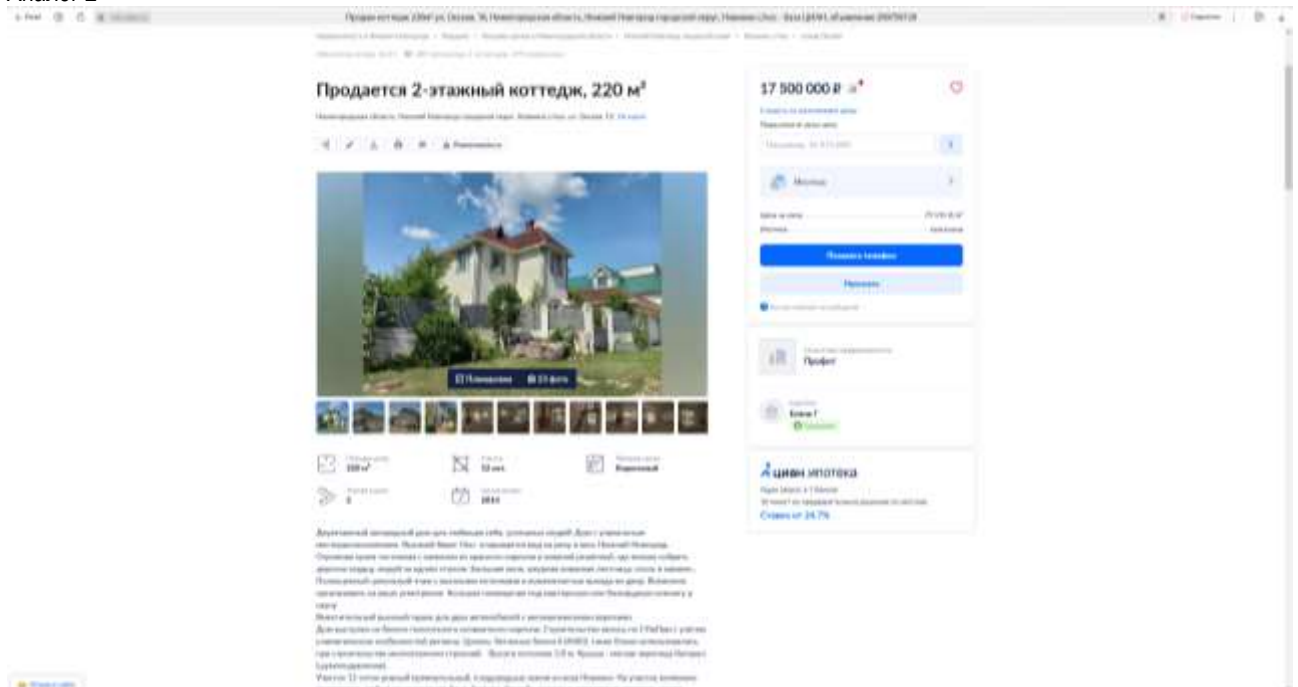
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

Аналог 1.



Аналог 2



[illegible][illegible]

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Сургаев
фамилия
Станислав Анатольевич
имя, отчество
гражданин России
гражданин

« 02 » октября 1990 г.
неполнолетия (включая, если таковое в акте о заключении брака)
место рождения
г.Саранск

и
Воробьева
фамилия
Татьяна Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданка

« 19 » ноября 1990 г.
неполнолетия (включая, если таковое в акте о заключении брака)
место рождения
г.Саранск

заключили брак
09.09.2017
место, время, год (протокол в приложении)
девятого сентября
две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года сентября месяца 09 числа
составлена запись акта о заключении брака № 1125

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Сургаев
жене Сургаева

Место государственной регистрации Дворец бракосочетания Управления записи
актов гражданского состояния Администрации городского округа Саранск
исполнение органа записи актов гражданского состояния
Республики Мордовия, Россия

Дата выдачи « 09 » сентября 2017 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния
Ненюкова Л.П.

П-ЖК № 576338

Толочков, ИГО, Москва, 2015, «И».

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041169-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сургаевой Татьяне Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «РУСОЦЕНКА», Москва 502111, д. 19 № 072





25709787



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/51076/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «08» ноября 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Сургаева Татьяна Викторовна
Дата рождения 19.11.1990
ИНН: 132812792443
Паспорт серия 8917 номер 451860
Выдан ОУФМС РОССИИ О РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ ГОР. САРАНСКА 15.09.2017

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «02» декабря 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «01» декабря 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

3 200,00 (Три тысячи двести и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «02» декабря 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО

115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



28700280



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50253/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «09» апреля 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»
127018, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЩЕВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5
ИНН: 5032226063 КПП: 771501001
ОГРН: 1105032005616

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c3a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы

Филиал государственной компании "Роскадастр" по Нижегородской области
полное наименование: орган регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2025, поступившего на рассмотрение 25.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111708049			
Кадастровый номер:	52:24:0040201:2339		
Номер кадастрового квартала:	52:24:0040201		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусавкина, ул Центральная, участок 78 д		
Площадь:	139 +/- 4		
Кадастровая стоимость, руб.:	120346,2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	52:24:0040201:528		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	Шумилов Антон Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 30.10.2014		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111708049			
Кадастровый номер:	52:24:0040201:2339		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 52:00-6.1083 от 28.10.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии п. 4 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигация, посадки и сляги, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.11.2021, номер решения: 878-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.05.2025г. № КУ ВИ-001/2025-111708049			
Кадастровый номер:		52-24-0040201:2339	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.09.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении пригородной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригзино)" от 24.11.2021 № 878-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Михайлов Никита Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ООО "ТБАНК", 7710140679	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00900BC31A12040459702270801E00 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.09.2024 по 30.09.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.05.2025г. № КУ ВИ-001/2025-111708049			
Кадастровый номер:		52-24-0040201:2339	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-24-0040201:2339-52/295/2023-8 16.11.2023 16:39:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		16.11.2023 16:39:05
	номер государственной регистрации:		52-24-0040201:2339-52/295/2023-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.11.2023 242 месяца с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "РОСБАНК", ИНН: 7730060164
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 15.11.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00900BC31A12040459702270801E00 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.09.2024 по 30.09.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

52

Раздел 3.1 Лист 7

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 9
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111708049							
Кадастровый номер:				52-24-0040201-2339			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	320°38.6'	14.52	данные отсутствуют	52:24-0040201-520(1)	603146, обл. Нижегородская, г. Нижний Новгород, ул. Чувотская, д. 5, кв. 78
2	1.1.2	1.1.3	52°13.7'	9.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	135°39.5'	0.62	данные отсутствуют	52-24-0040201-2340(1)	Московская обл., г. Клин, ул. Мира, д.2, кв.13
4	1.1.4	1.1.5	141°48.1'	1.55	данные отсутствуют	52-24-0040201-2340(1)	Московская обл., г. Клин, ул. Мира, д.2, кв.13
5	1.1.5	1.1.6	142°51.1'	12.37	данные отсутствуют	52-24-0040201-2340(1)	Московская обл., г. Клин, ул. Мира, д.2, кв.13
6	1.1.6	1.1.1	232°19.1'	9.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000010020064907112570803106 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 8

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9	
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111708049				
Кадастровый номер:		52-24-0040201-2339		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ГСК 52				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	515557.19	2210310.23	-	0,1
2	515568.42	2210301.02	-	0,1
3	515574.41	2210308.75	-	0,1
4	515573.97	2210309.18	-	0,1
5	515572.75	2210310.14	-	0,1
6	515562.89	2210317.61	-	0,1
1	515557.19	2210310.23	-	0,1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000010020064907112570803106 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111708049			
Кадстровый номер:		52-24-0040201:2339	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино)" от 24.11.2021 № 878-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии п. 4 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств в систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадок и вылетов, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровой номер границы: 52/00-6.1083; Вид объекта реестра (граница): Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино); Тип зоны: Охранная зона транспорта	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00000000001A0D0604B9F1E22570047F00		
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности	Выполняет ОБЩЕРАЙОННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	ИННОВАТЫ, Фамилия	
	Доверенность от 02.06.2024 № 26.13.2023		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2025, поступившего на рассмотрение 25.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111707999			
Кадастровый номер:	52-24-0040201:520		
Номер кадастрового квартала:	52-24-0040201		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусяковка, ул. Центральная, участок 78 А.		
Площадь:	709		
Кадастровая стоимость, руб.:	613852.2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52-24-0040201:1910, 52-24-0000000:880		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для 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		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F6B0C31A2D18A49791E2379807939 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111707999			
Кадастровый номер:	52-24-0040201:520		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 52-00-6.1083 от 28.10.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии п. 4 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.11.2021, номер решения: 878-И, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F6B0C31A2D18A49791E2379807939 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111707999			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:520	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора, о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: собственности; Правообладатель: Физическое лицо; реквизиты документа-основания: акт приема-передачи информации от 02.04.2006 № 5. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.10.2015; реквизиты документа-основания: об утверждении правил охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.09.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино)" от 24.11.2021 № 878-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Михайлов Никита Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ООО "ТБАНК", 7710140679	
Получатель выписки:		Михайлов Никита Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ООО "ТБАНК", 7710140679	



Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111707999			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:520	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:24:0040201:520-52/295/2023-14 16.11.2023 16:39:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		16.11.2023 16:39:05
	номер государственной регистрации:		52:24:0040201:520-52/295/2023-15
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.11.2023 242 месяца с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "РОСБАНК", ИНН: 7730060164
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 15.11.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		



Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111707999			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:520	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о отражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000-00-0020404779102790007000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.05.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111707999			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:520	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000-00-0020404779102790007000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.05.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111707999							
Кадастровый номер:				52:24:0040201:520			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	325°20.8'	15.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	57°12.8'	6.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	53°7.3'	14.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	51°48.3'	27.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	140°38.6'	14.52	данные отсутствуют	52:24:0040201:2339(1)	603146, обл. Нижегородская, г. Нижний Новгород, ул. Чумовская, д. 5, кв. 78
6	1.1.6	1.1.7	232°22.9'	43.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	228°30.9'	5.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000001/020604079/0279867898 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 25.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11				
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111707999				
Кадастровый номер:		52:24:0040201:520		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат ГСК 52				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	515526.53	2210271.08	-	0.3
2	515530.35	2210275.4	-	0.3
3	515557.19	2210310.23	-	0.3
4	515568.42	2210301.02	-	0.3
5	515551.26	2210279.21	-	0.3
6	515542.49	2210267.52	-	0.3
7	515539.16	2210262.35	-	0.3
1	515526.53	2210271.08	-	0.3

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000001/020604079/0279867898 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 25.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 9

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111707999			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:520	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 52:24:0040201:520/1	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 4.1 Лист 10

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВН-001/2025-111707999			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:520	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
52:24:0040201:520/1	58	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении правил охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения (обременения) использования объектов недвижимости в границах охранной зоны газораспределительной сети предусмотрены постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 52:24:2.125	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино)" от 24.11.2021 № 878-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии п. 4 ч.3 ст. 47 Воздушного кодекса РФ при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 52:00-6.1083; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино); Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 4.2 Лист 11

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111707999			
Кадастровый номер: 52:24:0040201:520			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 52:24:0040201:520/1				
Система координат ГСК 52				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	515540.85	2210264.97	-	-
2	515528.92	2210273.78	-	-
3	515530.35	2210275.4	-	0,3
4	515531.48	2210276.86	-	-
5	515543.07	2210268.29	-	-
6	515542.49	2210267.52	-	0,3
1	515540.85	2210264.97	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертифицированного ключа электронной подписи Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2025, поступившего на рассмотрение 25.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708001			
Кадастровый номер:	52:24:0040201:1910		
Номер кадастрового квартала:	52:24:0040201		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 81482; Условный номер 52-52-02.067/2008-144		
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, деревня Кусаковка, улица Центральная, дом 78А		
Площадь:	168.4		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2008		
Кадастровая стоимость, руб.:	9543234,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:24:0040201:520		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0004000316160210649977102578029104 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.04.2024 по 26.03.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708001			
Кадастровый номер:	52:24:0040201:1910		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Михайлов Никита Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ООО "ГБАНК", 7710140679		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0004000316160210649977102578029104 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.04.2024 по 26.03.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708001			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:1910	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:24:0040201:1910-52/295/2023-14 16.11.2023 16:39:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		16.11.2023 16:39:05
	номер государственной регистрации:		52:24:0040201:1910-52/295/2023-15
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.11.2023 242 месяца с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "РОСБАНК", ИНН: 7730060164
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 15.11.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 4

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708001			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:1910	
	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопротесты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 5 Лист 5

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.05.2025г. № КУВИ-001/2025-111708001			
Кадастровый номер:		52:24:0040201:1910	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0007080301A02308059701225000000000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.04.2014 по 28.10.2027	инициалы, фамилия



Государственное предприятие
Нижегородской области

«Нижтехинвентаризация»
(ГП НО «Нижтехинвентаризация»)

603076, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, 54а
Тел. 58-18-17, факс 50-53-01

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**Богородский р-он.
д. Кусаковка
Новинская с/а
ул. Центральная
д. 78 а**

2

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план	5
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	Позэтажный план	8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Отметка об обследованиях	9

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	2008
4	Общая площадь жилого дома	168,4
5	Жилая площадь жилого дома	83,6
6	Число этажей надземной части	1с Мансардой
7	Число этажей подземной части	Подвал
8	Литера	А
9	Примечание	-

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

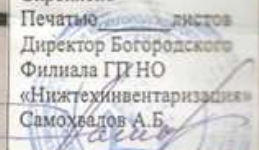
Адрес	-
Инвентарный номер	-
Кадастровый номер	-
Литера	-

Ранее обмер не производился. По данным инвентаризации 2008 г. считать: Общая площадь - 168,4 кв.м.,
 жилая площадь - 83,6 кв.м.

7

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

[illegible]

Пронумеровано
Прошнуровано и
Скреплено
Печатью  листов
Директор Богородского
Филиала ГПНО
«Нижтехинвентаризация»
Самохвалов А.Б.

4

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

[illegible]

3

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

[illegible]

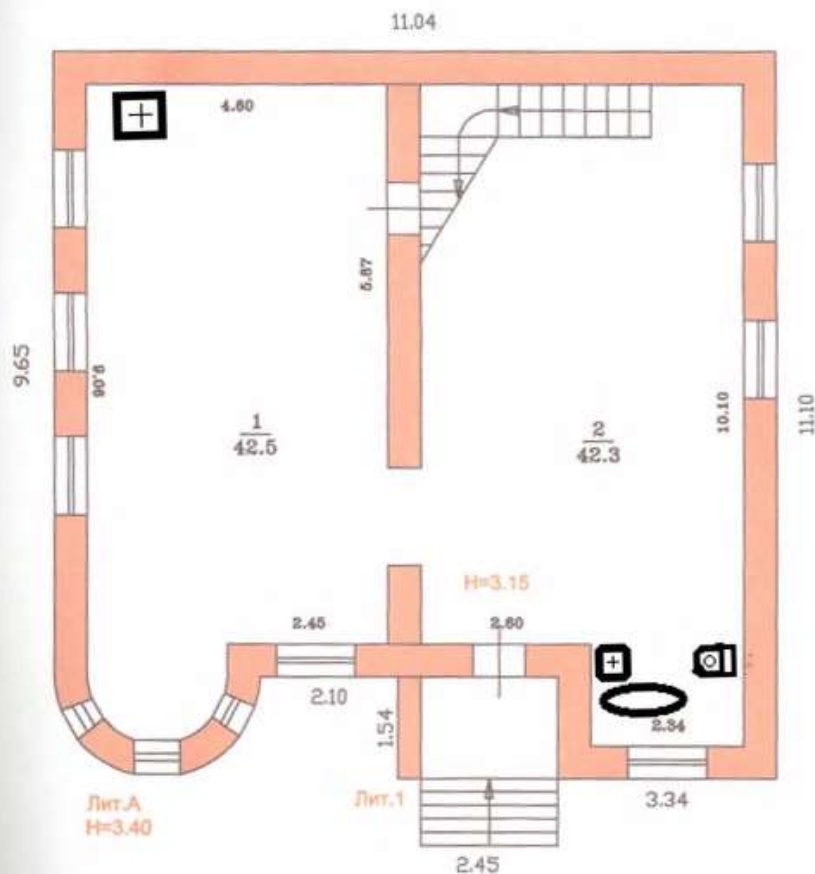
7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

[illegible]

8. ОТМЕТКА ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

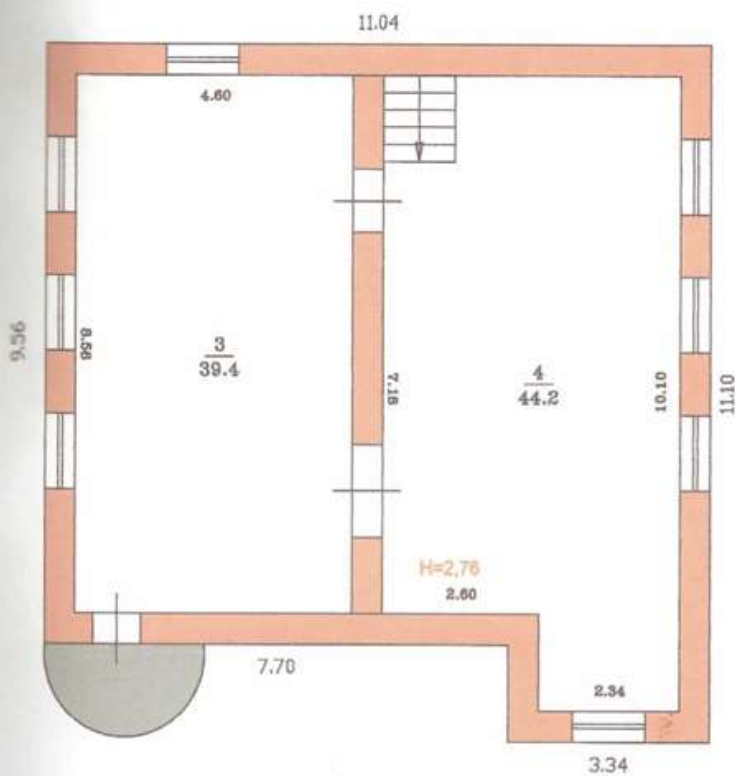
Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись

План 1 этажа Лит.А,1



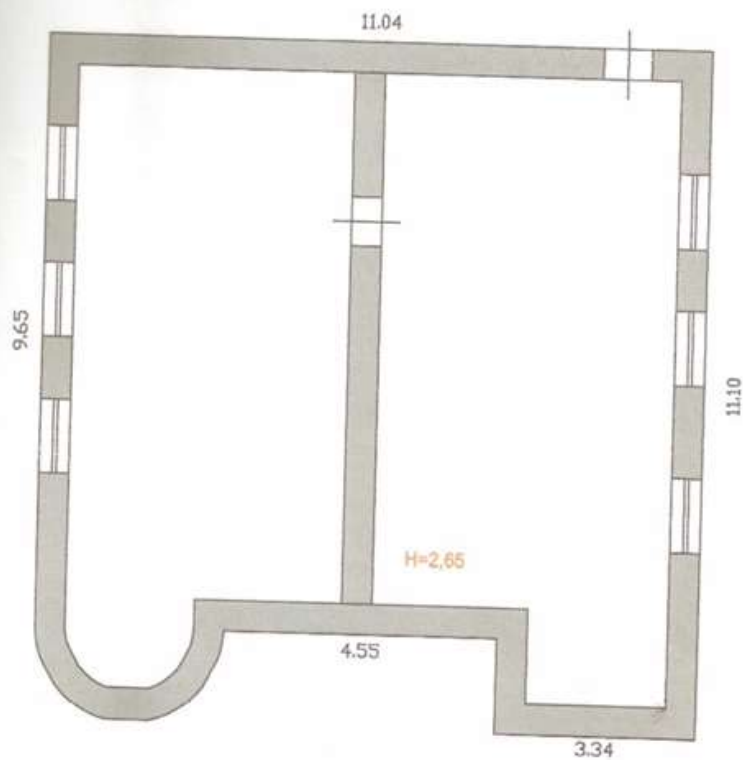
ГП НО "Нижтехинвентаризация" Богородский филиал			
Лист 2	Поэтажный план на здание Лит.А,1 по адресу: Богородский р-н, д.Кусаковка, ул.Центральная, д. 78а		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
16.09.08	Техник-инвентаризатор	Савельев А.Г.	
	Директор	Самохвалов А.Б.	

План мансарды



ГП НО "Нижтехинвентаризация" Богородский филиал			
Лист 3	Поэтажный план на здание Лит.А,1 по адресу: Богородский р-н, д.Кусаковка, ул.Центральная, д. 78а		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
16.09.08	Техник-инвентаризатор	Савельев А.Г.	
	Директор	Самохвалов А.Б.	

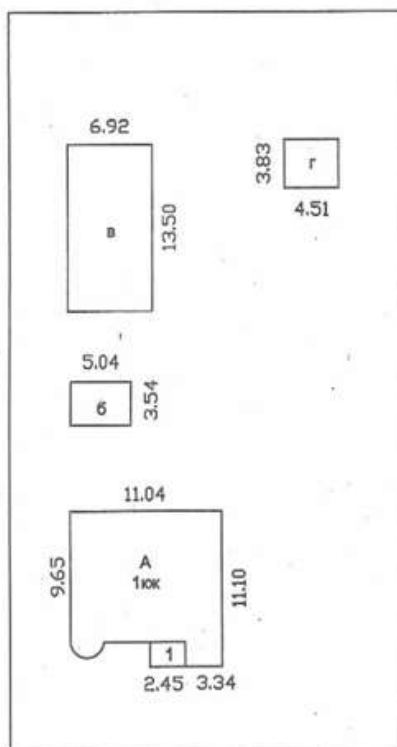
План подвала



ГП НО "Нижтехинвентаризация"			
Богородский филиал			
Лист 1	Поэтажный план на здание Лит.А,1 по адресу: Богородский р-н, д.Кусаковка, ул.Центральная, д. 78а		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
16.09.08	Техник-инвентаризатор	Савельев А.Г.	
	Директор	Самохвалов А.Б.	

5

4. ПЛАН - СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



ГП НО "Нитехинвентаризация" Богородский филиал

План-схема земельного участка

Директор филиала	ФИО	Дата	Подпись	Адрес объекта	Лист _____
	Самохвалов А.Б.	16.09.2008 г.	<i>[Signature]</i>	Нижегородская обл, д. Кусаковка, ул.Центральная, дом № 78 а	Листов _____
					Масштаб 1 : 500

6

4.1. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

(Заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

[illegible]



Подъездные пути





Фасад дома



Информационная таблица





Земельный участок



Входная группа



Тамбур

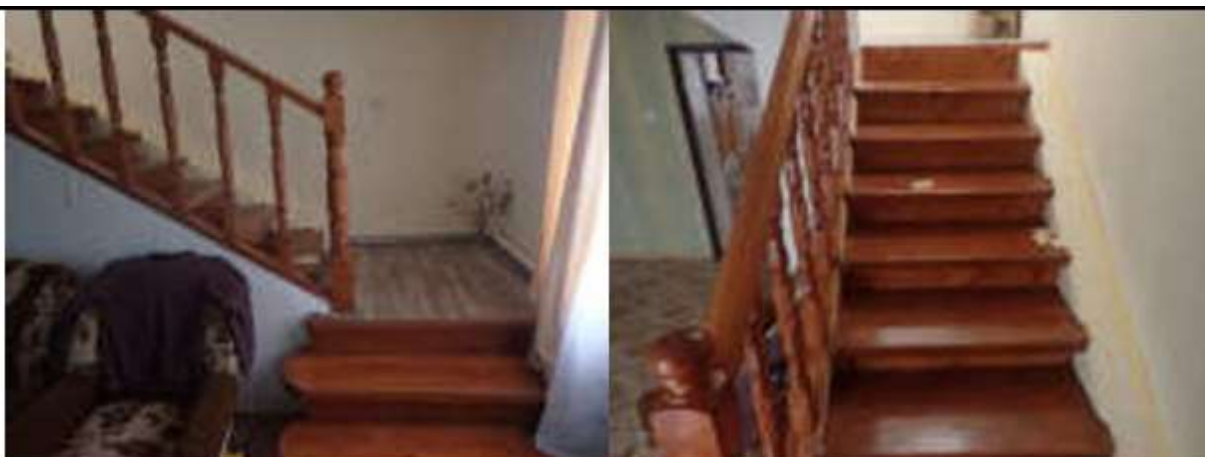




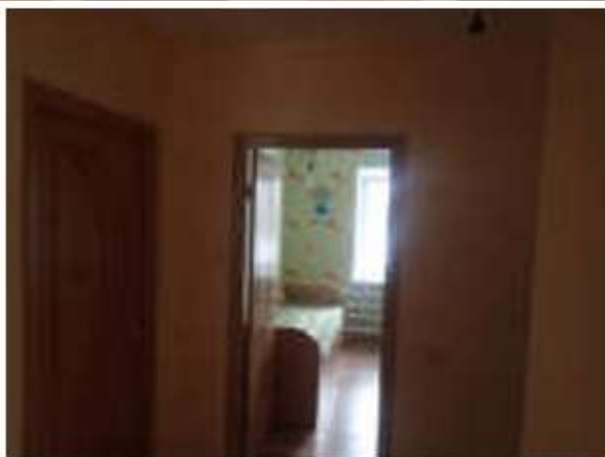
Гостиная – помещение №1







Лестница
Мансарда











Жилая – помещение №3,4



Лестница



Подвал