

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Юр. адрес: 603041, г.Нижний Новгород, ул.Сазанова, д.13, кв.33
Адрес местонахождения (почтовый адрес): 603004, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.309
ИНН 5256046010/КПП 525601001
р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород
БИК 042202603 к/с 30101810900000000603
тел./факс 295-60-49

ОТЧЕТ №8-Ю/01/2021

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное
нежилое помещение ВП1, общей площадью 311,7 кв.м., этаж: 1, подвал,
кадастровый номер: 52:18:0050238:888. Адрес (местоположение) объекта
недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский
район, ул. Комарова Космонавта, д.17*

ЗАКАЗЧИК

*Муниципальное предприятие города
Нижнего Новгорода
«Муниципальная недвижимость»*

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 10 февраля 2021 г.

*г.Н.Новгород
2021 год*

1 Основные факты и выводы¹

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки²

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки №8-Ю/01/2021 от 19 января 2021 г. между Заказчиком – Муниципальное предприятие города Нижнего Новгорода «Муниципальная недвижимость», в лице директора Утинова Александра Владимировича действующего на основании Устава и Исполнителем – ООО «Новсистем Консалт» в лице директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава и в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., застраховавшее гражданскую ответственность юридического лица Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №5491R/776/0054/20 от 18.11.2020г. выданного страховой компанией «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект недвижимости, права на который оцениваются	встроенное нежилое помещение ВП1, общей площадью 311,7 кв.м., этаж 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0050238:888. Адрес: (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17. Более полная информация об объекте оценке представлена в разделе «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета об оценке
Собственник объекта	Субъект права: город Нижний Новгород вид права: собственность Субъект права: Муниципальное предприятие города Нижнего Новгорода "Муниципальная недвижимость" Вид права: Хозяйственное ведение
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Реализация имущественных прав. Отчет не может быть использован для других целей.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата обследования (дата осмотра)	19 января 2021 год
Место осмотра	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	10 февраля 2021 год
Дата составления отчета	10 февраля 2021 год
Порядковый номер отчета ³	№8-Ю/01/2021

¹ Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2018 №299) (раздел 3 п.8 е.)

² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

³ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке (право собственности)

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
встроенное нежилое помещение ВП1, общей площадью 311,7 кв.м., этаж: 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0050238:888. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17	отказ от применения подхода	13 476 949	11 708 191

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное нежилое помещение ВП1, общей площадью 311,7 кв.м., этаж: 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0050238:888 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17, по состоянию на 10 февраля 2021г. составляет, округленно:

Таблица 3: Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)
встроенное нежилое помещение ВП1, общей площадью 311,7 кв.м., этаж: 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0050238:888. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17	12 593 000	10 494 166,67

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁴

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение ВП1, общей площадью 311,7 кв.м., этаж: 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0050238:888. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17.

⁴ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8а); Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21)

⁵ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21а)

2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой его частей⁶

Объект оценки является единым объектом, не содержит частей, подлежащих идентификации соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета.

2.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНИЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ⁷

Объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен в жилом многоквартирном доме. Далее проведем краткое описание характеристик объекта недвижимости, представленный к оценке.

Таблица 4

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости ⁸	Многokвартирный дом, площадь: 4769,6 кв. м, этажность: 5/1, кадастровый номер: 52:18:0050238:107. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17.
Объект недвижимости, права на который оцениваются	встроенное нежилое помещение ВП1, общей площадью 311,7 кв.м., этаж: 1, подвал, кадастровый номер: 52:18:0050238:888. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17.
Общая площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м.	311,7
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики (копии документов)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Постановление №3355 от 15.09.2020г. 2. Свидетельство о государственной регистрации права от 09.11.2009г; 3. Экспликация помещения; 4. План помещения.

2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ

Субъект права: город Нижний Новгород

Вид права: собственность.

Субъект права: Муниципальное предприятие города Нижнего Новгорода "Муниципальное предприятие по управлению недвижимостью"

Вид права: Хозяйственное ведение

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие законные интересы других лиц, если в установленном законом порядке не наложено ограничение распоряжения имуществом».

⁶ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (п.4,п.8)

⁷ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (п.4,п.8)

⁸ <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.28072223173552,43.927849226792965/16/@bs7oltr1d?text=52%3A18%3A0050238%3A107&type=5&inPoint=true&opened=52%3A18%3A50238%3A107>

⁹ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (п.4,п.8)

усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.»

Существующие ограничения (обременения) права: данные не предоставлены для субъекта права: Муниципальное предприятие города Нижнего Новгорода "Муниципальная недвижимость".
Оцениваемые права: право собственности.

2.5 Цель оценки¹⁰

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 Предполагаемое использование результатов оценки¹¹

Реализация имущественных прав.

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹²

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

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

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

2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)¹³

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) - 10 февраля 2021 г.

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹⁴

Информация, используемая оценщиком, должна быть получена из открытых источников, оригинальные методики оценки должны быть описаны и расчеты приведены. Стороны понимают, что полученная величина стоимости носит вероятный характер независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

¹⁰ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21в)

¹¹ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21г)

¹² Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21д)

¹³ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

¹⁴ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21ж); Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)²³

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества и анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также о состоянии объекта.

Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики (копии документов):

1. Постановление №3355 от 15.09.2020г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 09.11.2009г;
3. Экспликация помещения;
4. План помещения.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Краткое описание г. Нижнего Новгорода²⁴

город Нижний Новгород на карте Нижегородской области²⁵

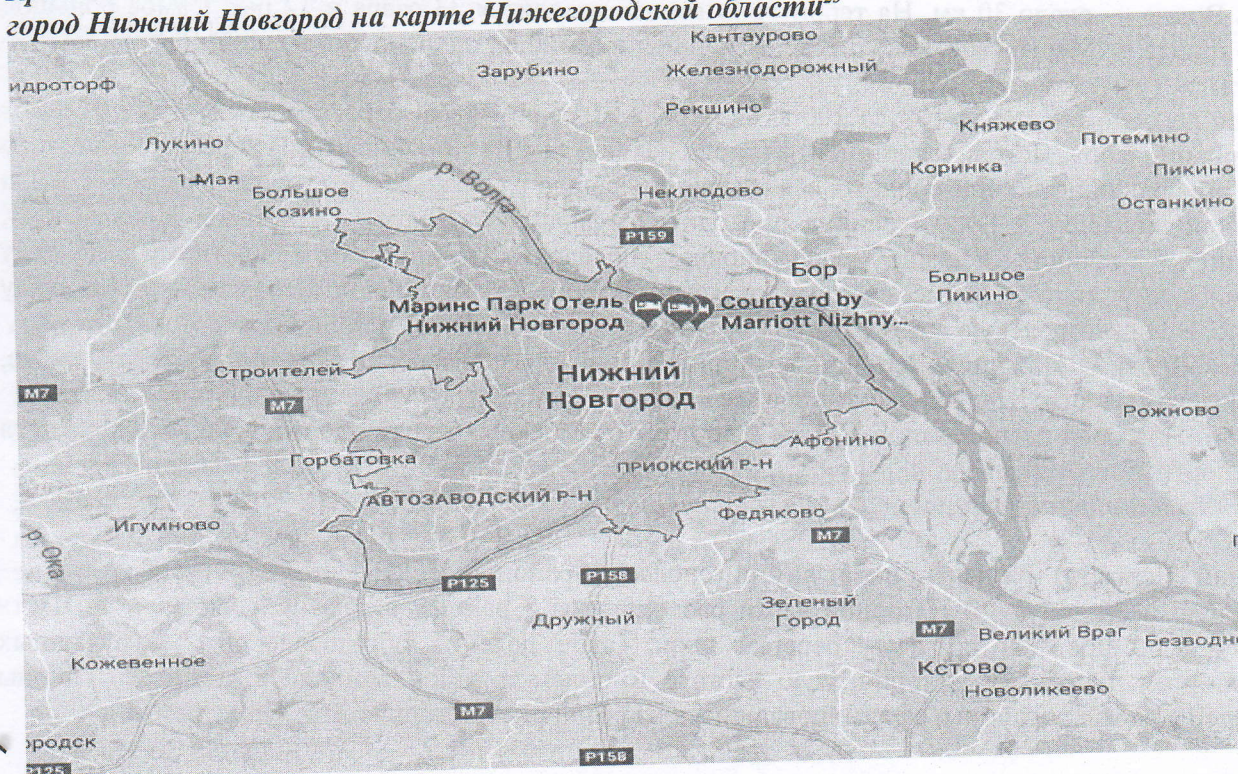


Рисунок 2

Нижний Новгород (в разговорной речи часто — Нижний, с 1932 по 1990 год — Горький) — город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Основан в 1221 году владимирским князем Юрием Всеволодовичем. Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит

²³ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п. 8 ж).

²⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4

²⁵ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./data=!4m2!3m1!1s0x4151d5f9ee033251:0x28d3c0cf849657aa?sa=X&ved=0ahUKEwih96mdzevYAhXFkCwKHbf5A0IQ8gEIJQEwDQ>

город на две части: нагорную — верхнюю, на Дятловых горах, и заречную — нижнюю, на её левом низинном берегу. Волга разделяет Нижний Новгород и Борский округ.

Население в границах города — 1 264 075 (2017), в границах городского округа — 1 270 241 (2017), пятый по численности населения город в России. Город — центр Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,087 млн чел. Она является шестой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье. Площадь городского округа, в состав которого помимо собственно города Нижний Новгород входят ещё 13 населённых пунктов, составляет от 410,68 км² до 466,5 км². Нижний Новгород — важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Является одним из главных направлений речного туризма в России. Историческая часть города богата достопримечательностями и является популярным туристическим центром.

Географическое положение

Нижний Новгород расположен при слиянии двух крупнейших водных путей Европейской части России — рек Волги и Оки. Город разделяется Окой на две части: восточную возвышенную Нагорную, расположенную по правым берегам Оки и Волги на северо-западной оконечности Приволжской возвышенности — Дятловых горах, и западную (по левому берегу Оки и правому берегу Волги) низинную, заречную.

Площадь города по разным данным 410,68 — 466,5 км². Протяжённость города вдоль Оки 20 км, вдоль Волги — около 30 км. На территории города находится 33 озера и 12 рек. Самое большое озеро города — Мещерское, находится в Канавинском районе, площадь его водной поверхности — 13,6 га.

Высота нагорной части от 100 до 200 м над уровнем моря. Левый берег имеет высоты 70—80 м над уровнем моря. Исторический центр города находится в нагорной части. В ходе исторического развития большинство пригородных сёл и деревень вошло в состав самого города. Границы города вплотную подходят к Бору (граница проходит по фарватеру Волги), Кузьминке, Никульскому, Афонину, Утечино, деревне Анкудиновке, посёлку Анкудиновке, Опытному, посёлку Черемисскому, селу Черемисскому, Садовскому, Румянцево, Новинкам, Дзержинску, Большому Козинó. В Нижегородскую агломерацию входят также города Кстово и Богородск.

Городской округ Нижний Новгород граничит с Бором на севере, с Кстовом на юго-востоке, Богородском на юге, Дзержинском на западе и Балахной на северо-западе.

Нижний Новгород расположен в 400 км к востоку от Москвы, между обоими городами сложился транспортный коридор.

Административно-территориальное устройство²⁶

Нижний Новгород разделён на 8 внутригородских районов и неофициально на 2 части — Нагорную и Заречную. В Нагорной части расположены 3 района, в Заречной части — 5. Части города сформированы по двум берегам Оки. Такое деление образовало два, загруженных транспортом, центра — историческую часть с Кремлём и район ярмарки с вокзалом. Районы разделены на микрорайоны, сформировавшиеся на различных исторических территориях.

²⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B3%D0%BE_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0

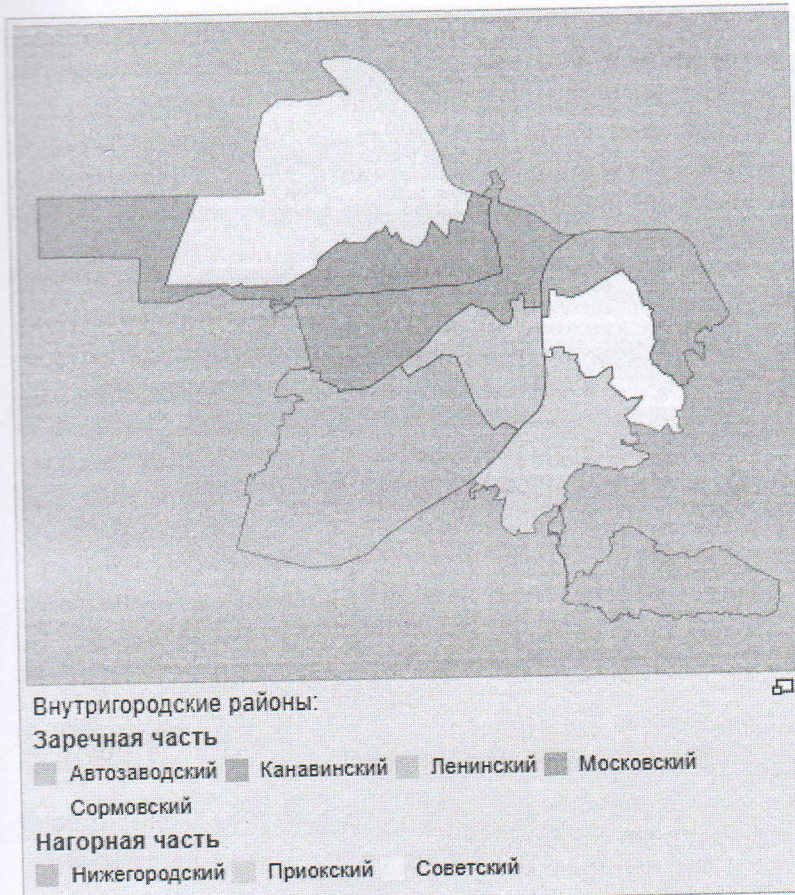


Рисунок 3

В состав четырёх районов входят 13 населённых пунктов:

курортный посёлок Зелёный город;

посёлки: Берёзовая Пойма, Луч, посёлок учхоза «Пригородный»;

деревни: Бешенцево, Ближнее Константиново, Кузнечиха, Ляхово, Мордвинцево, Новая, Новопокровское, Ольгино;

слобода Подновье.

В рамках местного самоуправления, город образует муниципальное образование городской округ город Нижний Новгород, в состав которого помимо самого Нижнего Новгорода и входят 13 сельских населённых пунктов.

Население

Численность населения						
1811 ^[123]	1840 ^[123]	1856 ^[123]	1863 ^[123]	1897 ^[124]	1913 ^[123]	1914 ^[123]
14 400	↗31 900	↗35 800	↗41 500	↗90 000	↗111 400	↗111 600
1923 ^[123]	1926 ^[124]	1931 ^[125]	1933 ^[126]	1939 ^[127]	1956 ^[128]	1959 ^[129]
↗135 400	↗222 000	↗350 251	↗451 500	↗643 689	↗876 000	↗941 962
1962 ^[123]	1967 ^[123]	1970 ^[130]	1973 ^[123]	1975 ^[131]	1976 ^[132]	1979 ^[133]
↗1 025 000	↗1 120 000	↗1 170 133	↗1 238 000	↗1 305 000	↗1 305 000	↗1 344 474
1982 ^[134]	1985 ^[135]	1986 ^[132]	1987 ^[136]	1989 ^[137]	1990 ^[136]	1991 ^[132]
↗1 373 000	↗1 405 000	↘1 401 000	↗1 425 000	↗1 438 133	↘1 404 000	↗1 445 000
1992 ^[132]	1993 ^[132]	1994 ^[132]	1995 ^[135]	1996 ^[135]	1997 ^[139]	1998 ^[135]
↘1 441 000	↘1 433 000	↘1 425 000	↘1 379 000	↘1 372 000	↘1 371 000	↘1 364 000
1999 ^[140]	2000 ^[141]	2001 ^[135]	2002 ^[142]	2003 ^[143]	2004 ^[144]	2005 ^[145]
↗1 364 900	↘1 357 000	↘1 343 300	↘1 311 252	↘1 309 000	↘1 296 800	↘1 289 500
2006 ^[146]	2007 ^[147]	2008 ^[148]	2009 ^[149]	2010 ^[150]	2011 ^[151]	2012 ^[152]
↘1 283 600	↘1 278 300	↘1 274 700	↘1 272 527	↘1 250 619	↘1 250 600	↗1 254 592
2013 ^[153]	2014 ^[154]	2015 ^[155]	2016 ^[156]	2017 ^[156]	2018 ^[157]	2019 ^[77]
↗1 259 921	↗1 263 873	↗1 267 760	↘1 266 871	↘1 264 075	↘1 259 013	↘1 253 511
2020 ^[5]						
↘1 252 236						

Рисунок 4

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 5 месте из 1115^[158] городов Российской Федерации.

Средний возраст — 39,9 года. 64 % жителей города — трудоспособного возраста, коэффициент демографической нагрузки составляет 0,57. По национальности 95,12 % населения города — русские.

Обширная Нижегородская агломерация насчитывает 2020 тыс. чел. (5-е место в России), что составляет 60 % населения Нижегородской области.

Демографической особенностью Нижнего Новгорода является близость этого города-миллионера к Москве. В 1990—2000-е годы можно отметить трудовую миграцию населения в московскую агломерацию.

Экономика**Промышленность**

Основной объём промышленного производства приходится на автомобилестроение, судостроение и производство вооружений. На Горьковском автомобильном заводе работает 25 тысяч человек (2013). Крупнейшими заводами этой сферы являются: судостроительный завод «Красное Сормово», авиастроительный завод «Сокол», Нижегородский машиностроительный завод, заводы авиационного оборудования «Гидромаш» и «Теплообменник», завод «Красная Этна», дизелестроительный завод «РУМО», «Красный якорь», «Термаль», завод «НИТЕЛ», завод аппаратуры связи им. А. С. Попова, НПО «Салют» и Нижегородский завод им. Г. И. Петровского.

Тяжёлая промышленность города представлена Нижегородским металлообрабатывающим заводом, основанным на базе обанкротившегося Горьковского металлургического завода. Строительная промышленность обеспечивается местными строительными материалами. Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатами, колбасными заводами, молочными комбинатами, масложировыми предприятиями. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

Тепло- и энергообеспечение города осуществляют Автозаводская ТЭЦ электрической мощностью 580 МВт, Сормовская ТЭЦ (ТГК-6) — 340 МВт.

Промышленный сектор производит от 50 до 60 % валового городского продукта, что составляет 40 % объёма промышленной продукции выпускаемой в Нижегородской области. На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41 % от общей

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

численности работающих в городе). Всего на крупных и средних предприятиях работает 423 тыс. человек.

Нижний Новгород — один из центров российских информационных технологий. В этой области представлены такие компании, как Intel (крупнейший центр разработок в Европе), центр компетенций и разработок SAP, Mail.ru, Яндекс, Huawei, NetCracker, Orange Business Services, MERA Networks, МФИ Софт (ALOE Systems), Symphony Teleca и другие менее крупные компании (Auriga, Exigen Services, Tecom, Devetel, Capvidia, Five9, Datanaut, NKT, SoftDrom и др.). В ноябре 2009 года Нижний Новгород был назван первым из 10 городов мира с наибольшим потенциалом для аутсорсинга.

Важный вклад в валовой городской продукт вносят такие зарегистрированные в Нижнем Новгороде компании как Горьковская железная дорога — филиал ОАО «РЖД»), «Газпром трансгаз Нижний Новгород» (дочерняя компания ОАО «Газпром»), ОАО «Верхневолжские магистральные нефтепроводы», компания «Волжское пароходство». В Нижнем Новгороде расположены штаб-квартиры многих компаний: группы «ГАЗ», группы компаний «НМЖК», «Нижфарм», НБД-Банка, Форус Банка, Нижегородпромстройбанка, филиал «Нижегородский» ОАО «АКБ „ТГБ“».

Описание Ленинского района г.Н. Новгорода²⁷ Ленинский район города Нижнего Новгорода на карте²⁸



Рисунок 5

Ленинский район — внутригородской район Нижнего Новгорода.

Площадь территории Ленинского района — 2,7 тыс. га (7,3 % всей территории города).

Численность населения — 141 391 чел. (2017). Численность экономически активного населения — 75,1 тыс. человек.

Плотность населения на — 5385 человека на км²

²⁷ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)_%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./data=!4m2!3m1!1s0x414e2a3fa281cf35:0x4452bebd38e8f987?sa=X&ved=2ahUKEwiF-sXKv87IAhWqxaYKHaZHDPEQ8gEwC3oECAwQBA](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)_%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./data=!4m2!3m1!1s0x414e2a3fa281cf35:0x4452bebd38e8f987?sa=X&ved=2ahUKEwiF-sXKv87IAhWqxaYKHaZHDPEQ8gEwC3oECAwQBA)

²⁸ <https://www.google.com/maps/place/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./data=!4m2!3m1!1s0x414e2a3fa281cf35:0x4452bebd38e8f987?sa=X&ved=2ahUKEwiF-sXKv87IAhWqxaYKHaZHDPEQ8gEwC3oECAwQBA>

Расположение района

Ленинский район расположен в Заречной части города, вдоль реки Оки, между Канавинским и Автозаводским районами.

Микрорайоны и посёлки, входящие в состав Ленинского района

Микрорайон Гвоздильный,
 Микрорайон Двигатель революции,
 Микрорайон Ипподром,
 Микрорайон Карповский,
 Микрорайон Красная Этна,
 Микрорайон Молитовский затон,
 Микрорайон Молитовский,
 Микрорайон Станкозавод,
 Посёлок Инструментальный,
 Посёлок Металлист.

Население

Численность населения						
1970 ^[4]	1979 ^[5]	1989 ^[6]	2002 ^[7]	2009 ^[8]	2010 ^[7]	2012 ^[9]
180 605	↗181 784	↘176 991	↘152 951	↘145 379	↘142 368	↘141 523
2013 ^[10]	2014 ^[11]	2015 ^[12]	2016 ^[13]	2017 ^[14]	2018 ^[15]	2019 ^[16]
↘141 509	↗141 653	↗141 736	↗141 738	↘141 391	↗141 437	↘140 544
2020 ^[2]						
↘140 177						

Рисунок 6

Экономика

Промышленные, научно-промышленные и транспортные предприятия

АО ПКО «Теплообменник (предприятие)»

ОАО «Завод Красная Этна»

ОАО «РУМО» (ранее — завод «Двигатель революции»)

ФГУП НПП «Полёт»

Филиал «Волга» ООО «Объединённые Пивоварни Хейнекен»

Филиал компании «Кока-Кола ЭйчБиСи Евразия»

ОАО «Завод электромонтажных инструментов»

Нижегородский филиал ЗАО «Хромтан» — предприятие по обработке кожи, основано в 1916 году.

Филиал ОАО «Российские железные дороги» — Горьковская железная дорога

ЗАО «Нижегородский завод фрезерных станков»

Транспорт

Автобусный транспорт. Автобусные перевозки осуществляются муниципальными автобусами (ЛиАЗ и МАЗ) и частными маршрутными такси (ПАЗ-3204, ПАЗ "Вектор"). Городской автобусный транспорт связывает Ленинский район со всеми районами Нижнего Новгорода. Почти все автобусы через Ленинский район следуют транзитом. Конечную остановку — посёлок Дачный в Ленинском районе имеет лишь маршруты № 19 (следует в посёлок Высоково) и т-88 (маршрутное такси), также исключительно по Ленинскому району проложен маршрут № 23а Ул. Памирская — завод «Красная Этна», временно заменивший троллейбусный маршрут № 23, закрытый по причине строительства метромоста и эстакады в Канавинском районе. Станцию метро «Пролетарская» с автостанцией города Кстово соединяет маршрутное такси № 300.

Троллейбус. В Ленинском районе (проспект Ленина, 87 Б) расположено Троллейбусное депо № 3 Нижнего Новгорода, обслуживающее троллейбусные маршруты, проложенные главным образом по территории соседнего Автозаводского района. От конечной остановки «Станция метро „Пролетарская“» (на проспекте Ленина) в Автозаводский район следуют троллейбусные маршруты № 11 (до микрорайона Соцгород II), № 12 (до улицы Патриотов), а также транзитом через остановку «Станция метро „Пролетарская“» проложен маршрут № 2, следующий от станции Счастливой через микрорайон Северный к станции метро «Пролетарской», далее — по проспекту Ленина, улице Веденяпина до улицы Минеева. Маршрут № 2 образован в результате слияния троллейбусных маршрутов № 2 и 19. Также по территории Ленинского района проходили два маршрута троллейбусов Троллейбусного депо № 2 — № 18 «Ул. Памирская — микрорайон Мещерское озеро» и № 23 «Ул. Памирская — завод „Красная Этна“». Маршруты были закрыты осенью 2008 года по причине строительства метромоста и эстакады в Канавинском районе. После окончания строительства метромоста эти маршруты не были восстановлены. Троллейбус № 23 временно заменён автобусом № 23а. По заявлению из администрации города, восстановление троллейбусного движения на улицу Памирскую планируется в 2019 году.

Трамвай. На территории Ленинского района находится крупная трамвайная развязка «Комсомольская площадь». Через неё и далее по Молиотовскому мосту следует трамвайный маршрут № 27, связывающий Московский вокзал с нагорной частью Нижнего Новгорода. Также через Комсомольскую площадь и Молиотовский мост проходит маршрут трамвая № 21, связывающий Ленинский район с Нижегородским: Парк «Дубки» — Чёрный пруд, трамвайный маршрут № 3 связывает Ленинский район с Московским вокзалом. По территории Ленинского района проложен маршрут трамвая № 417 Московский вокзал — улица Игарская — 52 квартал (Автозаводский район). Это самый протяжённый в городе трамвайный маршрут, получившийся в результате объединения маршрутов № 4 и 17. Также в Ленинском районе начинается трамвайный маршрут № 8 «Ул. Игарская — пос. Гнилицы» (Автозаводский район).

Метрополитен. На территории Ленинского района находятся станции Автозаводской линии Нижегородского метрополитена: «Ленинская» (в начале проспекта Ленина, на границе с Канавинским районом), «Заречная» (на пересечении проспекта Ленина и улицы Комарова), «Двигатель Революции» (в районе городской больницы № 33, на пересечении проспекта Ленина и Зарянской улицы), «Пролетарская» (в районе развязки на пересечении проспекта Ленина, улицы Канавина-Прибоя и улицы Переходникова). За станцией «Пролетарской», в сторону станции «Автозаводской», от обоих путей линии отходят соединительные ветви в электродепо «Пролетарское», находящееся на границе Ленинского и Автозаводского районов.

Торговля

На территории Ленинского района расположены крупные предприятия торговли: универмаг «Искра», ТЦ «Океан», строительный гипермаркет «Максидом», гипермаркет «Карусель», рынок «Солнечный», рынок «Комсомолка», Карповский рынок стройматериалов, рынок автозапчастей.

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки, на карте г. Нижнего Новгорода²⁹



Рисунок 7

²⁹

Источник информации:

https://2gis.ru/n_novgorod/geo/2674647933934440?m=43.928303%2C56.280408%2F16.33&traffic;
<https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%9A%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%B0+%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0,+17,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+603076/@56.2827822,43.9276492,523m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x414e2a709c4ecec9:0x2a390c663c7f8d4d!8m2!3d56.2816978!4d43.9299342?hl=ru-RU>

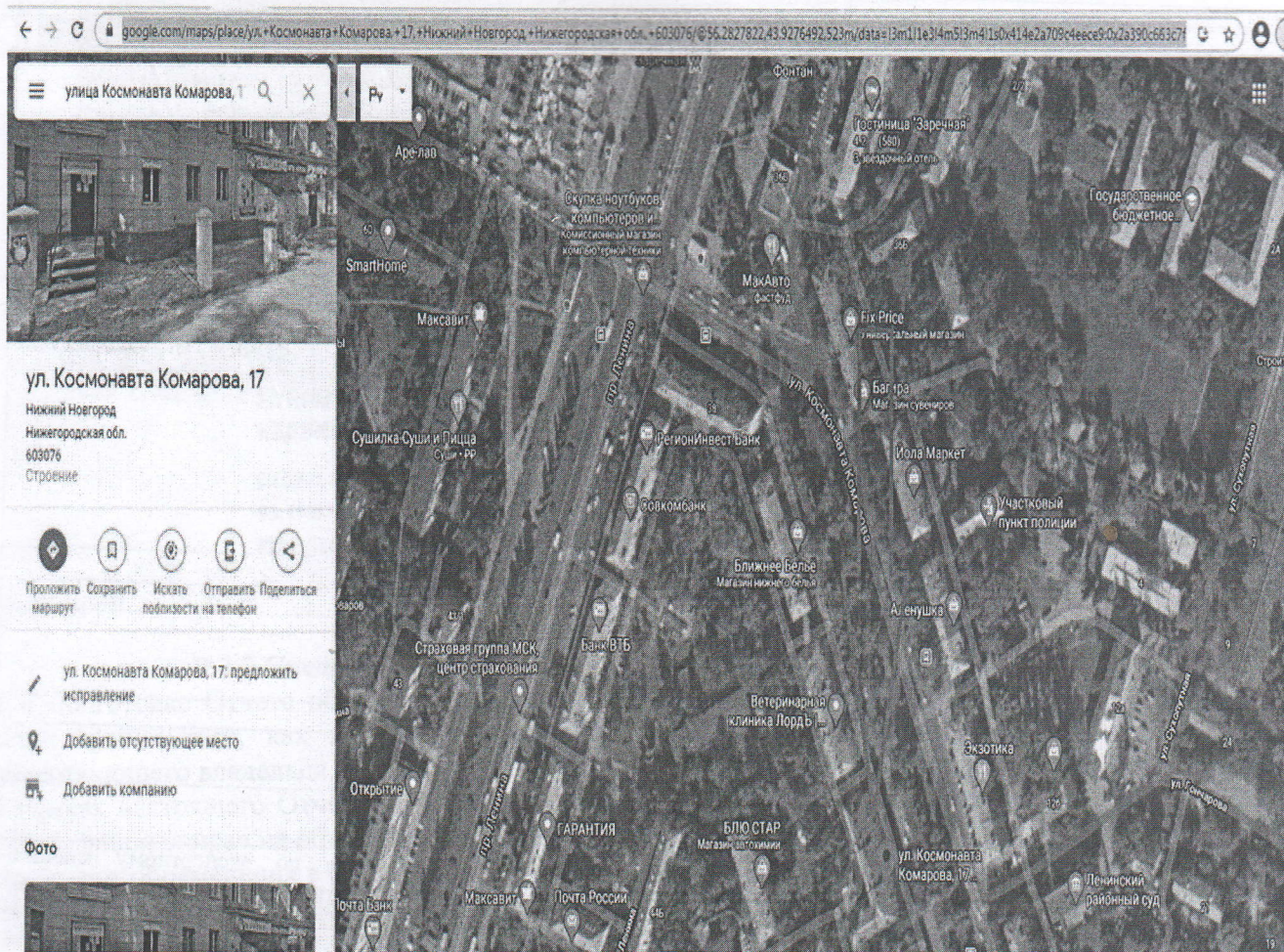


Рисунок 8

Таблица 9: Местоположение/окружение объекта недвижимости, права на который оцениваются

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажная застройка
Транспортная доступность на общественном транспорте ³⁰	Транспортная доступность хорошая. Городской автотранспорт: маршрутное такси, автобусы. Ближайшая остановка общественного транспорта «Ленинский районный суд» в непосредственной близости. Станция метро «Заречная» в шаговой доступности 5- 10 минут.

³⁰ https://2gis.ru/n_novgorod/geo/2674647933923350?m=43.869361%2C56.35005%2F17.77



Рисунок 9

Престижность местоположения объекта оценки (в районе/по городу в целом)

Высокая/высокая

Близость к скоростным магистралям

ул. Космонавта Комарова

Окружение объектов социальной инфраструктуры (субъективная оценка)

Жилые многоквартирные дома
Хорошая. Район с развитой инфраструктурой

Экологическая обстановка района

В норме

Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона

Не выявлены

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Хорошее

Коммерческая привлекательность объекта

Коммерческая привлекательность объекта по экспертному мнению Оценщика высокая. Объект расположен в жилом многоквартирном доме, пешеходный трафик высокий, автомобильный трафик высокий, оценщик считает такое местоположение оцениваемого объекта как "красная (первая) линия".

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Субъект права: город Нижний Новгород

вид права: собственность.

Субъект права: Муниципальное предприятие города Нижнего Новгорода "Муниципальная недвижимость"

Вид права: Хозяйственное ведение



Рисунок 10

9.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Существующие ограничения (обременения) права: данные не предоставлены для субъекта права: Муниципальное предприятие города Нижнего Новгорода "Муниципальная недвижимость". Оценка имущества производится без учета каких-либо ограничений (обременений).

9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Описание первичного объекта недвижимости

Объект недвижимости на кадастровой карте³¹

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	52:18:50238:107
Кадастровый квартал:	52:18:50238
Статус:	Ранее утетеный
Наименование:	Многоквартирный дом
Адрес:	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Ленинский, ул Космонавта Комарова, д 17
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	186 321 068,71 руб.
Дата определения КС:	05.06.2011
Дата внесения сведений в КС:	09.07.2012
Дата утверждения КС:	19.06.2012
Дата применения КС:	-
Площадь общей:	4 769,6 кв. м
Разрешенное использование:	-
Назначение:	Многоквартирный дом
Основные характеристики:	-
Количество этажей (в том числе подземный):	5
Количество подземных этажей:	1
Материал стен:	Кирпичные

Рисунок 11

³¹ <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.28072223173552,43.927849226792965/16/@bs7oltr1d?text=52%3A18%3A0050238%3A107&type=5&inPoint=true&opened=52%3A18%3A0050238%3A107>

Информация о жилом доме с сайта Реформа ЖКХ³²

reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8211610

Личный кабинет

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА Нижегородская область

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Паспорт

- Общие сведения
- Конструктивные элементы дома
- Инженерные системы
- Приборы учета
- Управление
- Отчеты по управлению
- История управления

Фундамент

Тип фундамента: Ленточный

Стены и перекрытия

Тип перекрытий: Железобетонные

Материал несущих стен: Кирпич

Подвал

Площадь подвала по полу, кв.м: 971,20

Мусоропроводы

Фасад

Тип фасада

Соответствует материалу стен

Рисунок 12

Таблица 10: Сведения о первичном объекте недвижимости

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости	Многоквартирный дом, площадь: 4769,6 кв. м, этажность: 5/1, кадастровый номер: 52:18:0050238:107. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Комарова Космонавта, д.17
Текущее использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры ³³	Нет
Этажность здания	5/1
Год постройки здания	1958
Общая площадь объекта, кв.м.	4769,6
Износ, % (из технических документов)	Данные не предоставлены
Техническое состояние здания ³⁴	Удовлетворительное
Группа капитальности ³⁵	II
<i>Конструктивные элементы здания</i>	

³² <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8211610>

³³ <https://government-nnov.ru/?id=159301>

³⁴ Определяется по шкале: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа и на основании осмотра объекта недвижимости
³⁵ КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СБОРНИКОВ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ. ИЗД. 1995Г. РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ПЕРЕОЦЕНКА ЗДАНИЙ. Капитальность зданий

Фундамент (материал, конструкция)	Ленточный
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перекрытия (материал)	Ж/бетонные
Кровля (материал)	Из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
<i>Коммуникации по дому</i>	
Отопление	Да
Водопровод	Да
Канализация	Да
Электроснабжение	Да
Газоснабжение	Да

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Нежилое помещение ВП1, этаж расположения: 1, подвал, помещение находится в жилом многоквартирном доме, отдельный вход, на дату оценки помещения первого этажа частично не используются / частично используются в качестве торговых площадей (магазин / салон штор); имеются офисные площади; подвал не используется, находится в состоянии: состояние первого этажа: хорошее (среднее); подвал: требуется косметический ремонт.

Фотофиксация объекта недвижимости

Объект недвижимости, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости



