



ИНН 5256044373, КПП 525601001,  
р/с 40702810603000067304 в Приволжском филиале ПАО «Промсвязьбанк»  
г. Н.Новгород, БИК 042202803, к/с 30101810700000000803  
п/а: 603005 г.Н.Новгород, ул. Октябрьская, д.23В, оф.3, тел. (831) 411-13-14

УТВЕРЖДАЮ  
Директор

/Лысов Д.В./

## ОТЧЕТ №6314Н/1

об определении рыночной стоимости нежилого помещения  
П12, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г Нижний  
Новгород, р-н Нижегородский, ул. Новая, д 3, кадастровый  
номер 52:18:0060125:288

**Заказчик:**

Государственное предприятие Нижегородской области  
по достройке и реставрации объектов  
недвижимости

**Оценочная компания:**

ООО «Независимое Экспертное Бюро»

**Дата составления:**

01 ноября 2021 г.



г.Нижний Новгород  
2021

В соответствии с Договором между Государственным предприятием Нижегородской области по достройке и реставрации объектов недвижимости и ООО «Независимое Экспертное Бюро», Заданием на оценку №6314Н/1 мы провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения П12 общей площадью 22,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Новая, д 3, кадастровый номер 52:18:0060125:288.

Оценка проведена по состоянию на 01 ноября 2021 г.  
Визуальный осмотр проводился 28 октября 2021 г.  
Дата составления отчета: 01 ноября 2021 г.

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 01.11.2021 г. рыночная стоимость объекта оценки составляет:

**1 150 000 (Один миллион сто пятьдесят тысяч) руб.**

Полная характеристика объекта оценки, объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7.

С уважением,  
Директор ООО «Независимое Экспертное Бюро»

\_\_\_\_\_ /Лысов Д.В./

## Содержание:

|  |    |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....  | 4  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....   | 5  |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....   | 7  |
| 3.1. Сведения о заказчике .....  | 7  |
| 3.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком .....   | 7  |
| 3.3. Сведения об оценщике.....   | 7  |
| 3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах .....   | 8  |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....  | 9  |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....   | 10 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 11 |
| 7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....   | 30 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....  | 16 |
| 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей дате оценки ..... | 16 |
| 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....   | 21 |
| 8.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....  | 22 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....  | 30 |
| 9.1. Терминология .....  | 30 |
| 9.2. Подходы к оценке.....   | 31 |
| 9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке .....   | 32 |
| 9.4. Порядок оказания оценочных услуг .....  | 33 |
| 9.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....   | 33 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ.....  | 40 |
| 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....   | 41 |
| 12. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ .....   | 42 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 43 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 РАСПЕЧАТКИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ АНАЛОГОВ.....   | 44 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....   | 59 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....   | 63 |

## 1. Основные факты и выводы

|  |   |
|--|---|
| Объект оценки:   | Нежилое помещение П12 общей площадью 22,2 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Новая, д 3, кадастровый номер 52:18:0060125:288   |
| Имущественные права на объект оценки:                              | Право собственности, право хозяйственного ведения   |
| Существующие ограничения права:                                    | не зарегистрировано   |
| Правообладатели оцениваемого имущества:                            | Право собственности Нижегородской области, передано в хозяйственное ведение ГП НО «ДиРОН» (ОГРН: 1025203046351, Дата присвоения ОГРН: 31.12.2002, ИНН: 5260055120)  |
| Вид определяемой стоимости:  | Рыночная стоимость  |
| Цель оценки:   | определение рыночной стоимости объекта оценки   |
| Задача оценки:   | Продажа объекта оценки  |
| Период проведения оценки:  | 28 октября 2021 г.- 01 ноября 2021 г.   |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):  | 01 ноября 2021 г.   |
| Дата составления отчета:   | 01 ноября 2021 г.   |
| Порядковый номер отчета:   | 6314Н/1   |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:          | Задание на оценку №6314Н/1 от 28 октября 2021 г., Договор от 31 декабря 2020 г.   |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:    | Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объектов.<br>Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода      | Доходный подход не применялся   |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода     | Затратный подход не применялся  |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода | 1 150 000 (Один миллион сто пятьдесят тысяч) руб.   |
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:               | 1 150 000 (Один миллион сто пятьдесят тысяч) руб.   |

## 2. Задание на оценку

|  |  |
|--|--|
| Объект оценки  | Нежилое помещение П12 общей площадью 22,2 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская обл., г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Новая, д 3, кадастровый номер 52:18:0060125:288  |
| Состав Объекта оценки  | Оцениваемый объект рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей   |
| Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ характеристики: общая площадь 22,2, этаж подвал</li> <li>▪ документы: копия Выписки из ЕГРН, копия Распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области</li> </ul>   |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки   | Право собственности, право хозяйственного ведения. Ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.   |
| Цель оценки  | определение рыночной стоимости объекта оценки  |
| Предполагаемое использование результатов оценки  | Продажа объекта оценки. Заказчик не может использовать Отчет об оценке (или любую его часть) для других целей.   |
| Вид определяемой стоимости   | рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки   |
| Дата оценки  | 01 ноября 2021 г.  |
| Сроки проведения оценки  | 28 октября 2021 г. - 01 ноября 2021 г.   |
| Допущения, на которых должна основываться оценка   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.</li> <li>2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.</li> <li>3. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</li> <li>4. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.</li> <li>6. 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.</li> <li>7. При проведении расчетов отсутствует в достаточном объеме</li> </ol> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>достоверная рыночная информация для определения значения корректировок по ценообразующим факторам, поэтому в тех случаях, где для расчетов используется информация, существенная для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным.</p> <p>8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объект оценки.</p> <p>10. Отчет об оценке не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>11. Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчёте об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчёте об оценке, как стоимость, не облагаемую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).</p> |
| Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость                                   | Определение границ интервалов не предусмотрено.   |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки   | Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком в процессе проведения оценки должен лично осмотреть объект оценки. К отчету об оценки должны быть приложены цветные фотографии.   |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Заказчик представляет копии документов, необходимых для проведения оценки, в день осмотра оцениваемого объекта.   |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов  | Привлечения отраслевых экспертов не требуется.  |

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике

|  |  |
|--|--|
| Наименование заказчика с указанием организационно-правовой формы | Государственное предприятие Нижегородской области по достройке и реставрации объектов недвижимости |
| ОГРН и дата его присвоения                                       | 1025203046351 от 31.12.2002 г.   |
| ИНН  | 5260055120   |
| Юридический адрес  | г. Нижний Новгород, ул. Костина, д.2   |

#### 3.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

|   |   |
|---|---|
| Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы                             | Общество с ограниченной ответственностью "Независимое Экспертное Бюро"  |
| Юридический адрес   | 603018, г.Нижний Новгород, ул.Космическая, д.54, кв.215   |
| Почтовый адрес  | 603005, г. Нижний Новгород, ул. Октябрьская, д.23В, оф.3  |
| ОГРН  | № 1035204881359 дата присвоения 23 марта 2003 года  |
| Банковские реквизиты  | ИНН 5256044373, КПП 525601001,<br>р/с 40702810603000067304 в Приволжском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Н.Новгород, БИК 042202803,<br>к/с 30101810700000000803  |
| Контактные телефоны   | (831) 411-13-14   |
| e-mail  | <a href="mailto:info@neb-nn.ru">info@neb-nn.ru</a>  |
| Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №5491R/776/0034/21 от 20.08.2020 г., страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия полиса с 23.08.2021 г. по 22.08.2022 г. |

#### 3.3. Сведения об оценщике

|   |   |
|---|---|
| Оценщик   | Лысов Дмитрий Владимирович  |
| Почтовый адрес  | 603005, г. Нижний Новгород, ул. Октябрьская, д.23В  |
| Контактные телефоны   | (831) 411-13-14   |
| e-mail  | <a href="mailto:info@neb-nn.ru">info@neb-nn.ru</a>  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке МИПК ННГАСУ, ПП № 537431, от 21 марта 2003 г.<br>Свидетельство о повышении квалификации МИПК ННГАСУ выдано 13.03.2006г<br>Свидетельство о повышении квалификации МИПК ННГАСУ выдано 26.02.2010г  |
| Сведения о квалификационном аттестате   | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №021223-1 от 11.06.2021 г, действует до 11.06.2024 г.  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Наименование СРО НП «СМАОс», дата вступления 14 января 2008 года, № согласно реестру 1474   |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика   | Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №5491R/046/0037/21 от 17.09.2021 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия полиса с 27.09.2021 г. по 26.09.2022 г.   |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика               | Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.<br>Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.<br>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Юридическое лицо – заказчик не |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
|                                      | является кредитором или страховщиком оценщика.<br>Оценщик не допускает вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 18 лет  |

#### 3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

|   |  |
|---|--|
| Наименование организации/ФИО специалиста  | Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались |
| Квалификация привлекаемых специалистов    | -  |
| Степень участия привлекаемых специалистов | -  |
| Обоснование необходимости привлечения     | -  |



#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- 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 неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- При проведении расчетов отсутствует в достаточном объеме достоверная рыночная информация для определения значения корректировок по ценообразующим факторам, поэтому в тех случаях, где для расчетов используется информация, существенная для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке не проводился анализ данного значения на соответствие рыночным данным.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчёте об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчёте об оценке, как стоимость, не облагаемую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).
- все вычисления производятся по средствам Excel с учетом округления, поэтому возможны несовпадения при пересчете вручную.
- в случае необходимости оценщик будет приводить дополнительные допущения по тексту Отчета.

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

|   |   |
|---|---|
| Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;      | Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.2 ФСО №1, ст.11 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).          |
| Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;      | Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.2 ФСО №2, ст.11 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).          |
| Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;      | Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.2 ФСО №3, ст.11 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).          |
| Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; | Обязателен к применению при оценке недвижимости (п.2 ФСО №7).   |
| Стандарт и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости».                                       | Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности (п.1.1 Стандарта СМАО, ст.11 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года) |

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Задание на оценку;
2. Копия Выписки из ЕГРН
3. Копия Распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области

### 6.2. Анализ достаточности и достоверности данных.

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, считаются достоверными.

Основную информацию, используемую для оценки объекта оценки, представляют собой статистические данные по предложениям объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющие схожие с ним характеристики: местоположение, функциональное назначение, физическое состояние и т.п. В тех случаях, когда опубликованной информации оказывалось недостаточно, или, когда приведенные данные вызвали сомнения, Оценщик уточнял информацию путем телефонных переговоров с агентом, представляющим интересы продавца, или непосредственно с собственником. В этих случаях Оценщик наряду с распечаткой сообщений приводит данные риелторов и их телефонов.

Информация об объекте оценки Оценщик получал путем личного осмотра. При описании объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения бухгалтерской, юридической и технической документации, представленной Заказчиком оценки.

По мнению оценщика, принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценки, содержащихся в предоставленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Кроме того, использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также специализированными организациями, соотнесенная с собственными исследованиями рынка и действующими нормативными документами.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

### 6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объектом оценки является нежилое помещение П12, расположенное по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Новая, д 3, кадастровый номер 52:18:0060125:288

| № п/п    | Характеристики объекта оценки                         |  |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | <b>Информация о собственнике и оцениваемых правах</b> |  |
| 1.1      | Правообладатели имущества:                            | Нижегородская область/ГП НО «ДиРОН» (ОГРН: 1025203046351, Дата присвоения ОГРН: 31.12.2002, ИНН: 5260055120) |
| 1.2      | Оцениваемые права                                     | Право собственности  |
| 1.3      | Существующие (обременения) ограничения                | Не зарегистрированы  |
| 1.4      | Кадастровый номер                                     | 52:18:0060125:288  |
| 1.5      | Балансовая стоимость объекта оценки                   | Сведения Заказчиком не предоставлены <sup>1</sup>  |
| <b>2</b> | <b>Местоположение</b>                                 |  |
| 2.1      | Адрес   | Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Новая, д 3                                       |

<sup>1</sup> Отсутствие данных сведений не влияет на процесс определения стоимости.

|     |                                    |  |
|-----|------------------------------------|--|
| 2.2 | Административный район             | Нижегородская  |
| 2.3 | Локальные особенности расположения | Объект расположен в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода в 500 м от пл.М.Горького |

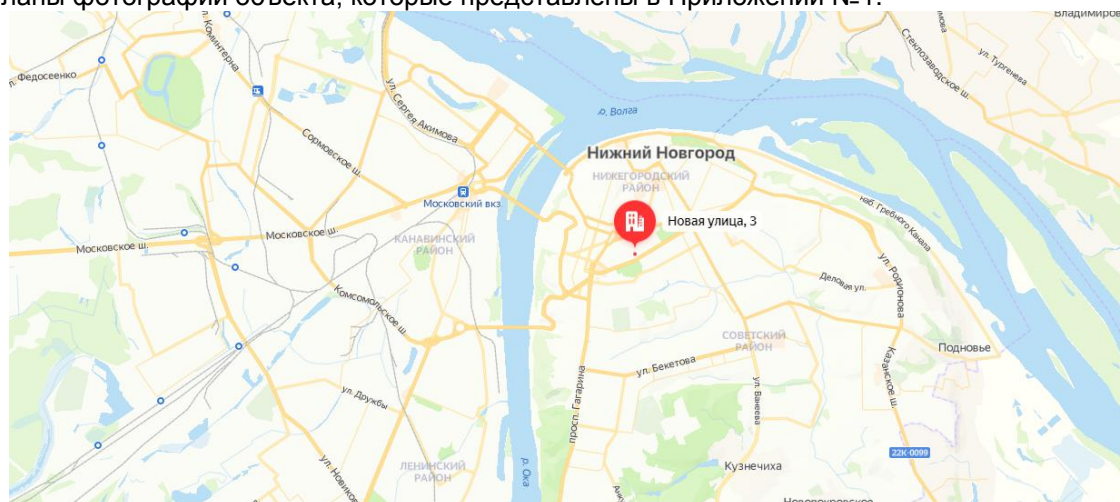
### Описание здания<sup>2</sup>

| № п/п | Характеристики здания объекта оценки                    |  |
|-------|---|--|
| 3     | Физические характеристики дома                          |  |
| 3.1   | Год ввода в эксплуатацию                                | 2000   |
| 3.2   | Конструктивное исполнение                               | Фундаменты – бетонные, стены – блочные, перекрытия – железобетонные.   |
| 3.3   | Этажность   | 5+мансарда   |
| 3.4   | Внешний вид фасада дома                                 | Состояние хорошее  |
| 3.5   | Техническое обустройство                                | Присутствуют: электроосвещение, центральное отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, газоснабжение |
| 3.6   | Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи | Подземная парковка   |
| 3.7   | Текущее использование                                   | Жилой дом с административными помещениями  |

### Описание помещений<sup>3</sup>

| № п/п | Характеристики объекта оценки        |  |             |
|-------|--------------------------------------|--|-------------|
| 4     | Информация по оцениваемым помещениям |  |             |
| 4.1   | Этаж расположения                    | Подвал №1  |             |
| 4.2   | Общая площадь                        | 22,2 кв.м.                                       |             |
| 4.3   | Внутренняя отделка                   | Полы   | Бетонные    |
|       |                                      | Потолки  | Бетонные    |
|       |                                      | Отделка стен                                     | Без отделки |
| 4.4   | Инженерное обустройство              | Система пожарно-охранной сигнализации, освещение |             |
| 4.5   | Состояние помещения                  | Хорошее  |             |
| 4.6   | Назначение помещений                 | Нежилое  |             |
| 4.7   | Текущее использование                | Машино-место в подземной парковке                |             |

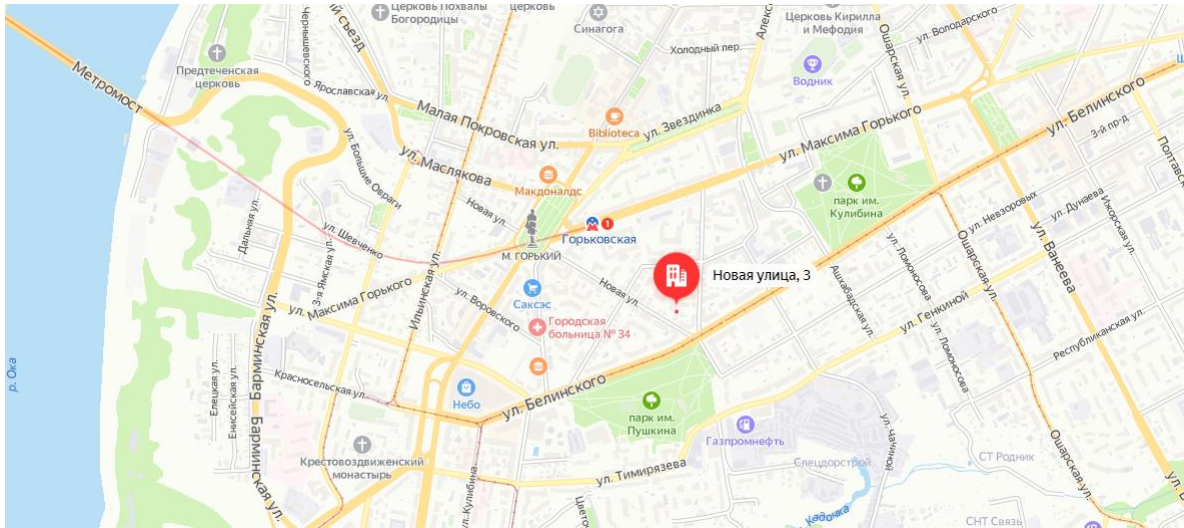
Визуальный осмотр объекта оценки проведен оценщиком 28 октября 2021 г. По результатам осмотра были сделаны фотографии объекта, которые представлены в Приложении №1.



**Рисунок 1.** Схема местоположения оцениваемого объекта на карте области (по данным [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru))

<sup>2</sup> Источник информации: визуальный осмотр, <https://www.gipernn.ru/dom/gorod-nizhniY-novgorod/ul-novaya-3>

<sup>3</sup> Источник информации: визуальный осмотр



**Рисунок 2.** *Схема местоположения оцениваемого объекта на карте области (по данным [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru))*

#### **6.4. Характеристика оцениваемого права**

Оценка проводилась для полных прав собственности на оцениваемый объект. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая право владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации содержание права собственности определяется следующим образом (глава 13, статья 13, часть 1 статьи 209 п. 1 части первой ГК РФ): «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы 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.

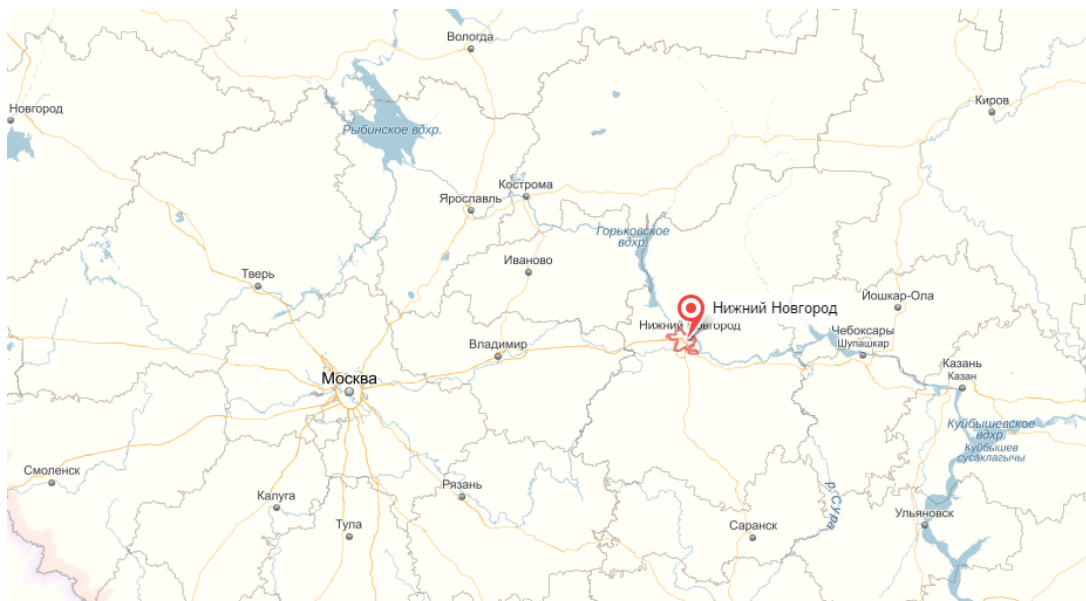
При определении стоимости оцениваемого объекта Оценщик исходил из предположения, что оцениваемые права на объект оценки полностью соответствуют требованиям действующего законодательства.

#### **6.5. Информация о районе расположения объекта оценки**

Нижний Новгород— город в России, административный центр Нижегородской области, центр и крупнейший город Приволжского федерального округа. Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на две части — верхнюю на Дятловых горах и нижнюю на её левом низинном берегу.

Нижний Новгород — пятый по численности населения город России с населением 1 259 921 человек, важный экономический, транспортный и культурный центр страны. Город является центром Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,08 млн. чел.; она является четвёртой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье.

Нижний Новгород расположен в 400 км к востоку от Москвы, а транспортный коридор между двумя городами выделяется как конурбация Москва — Нижний Новгород.



**Рисунок 3.** г.Нижний Новгород на карте России (по данным maps.yandex.ru)



**Рисунок 4.** г.Нижний Новгород на карте Нижегородской области (по данным ru.wikipedia.org)

Город известен как крупный центр судо-, авиа-, автомобилестроения и информационных технологий. В период с 1959 по 1991 год город был закрыт для посещения иностранцами, но в настоящее время он является крупнейшим центром речного круизного туризма в России и местом проведения международных выставок различного профиля на базе Нижегородской ярмарки.

Площадь города по разным данным составляет 410,68 — 466,5 кв.км. Численность населения Нижнего Новгорода с подчиненными населенными пунктами (на 1 января 2013 года): 1 259 921 человек.

На крупных и средних предприятиях города в реальном секторе экономики занято около 223 тыс. человек (38% от общей численности, работающих в городе). Доля города в основных показателях Нижегородской области в сфере: обрабатывающих производств составляет 28%, розничной торговли - 55,5%, платных услуг - 82,2%, общественного питания 54,8%. Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение и металлообработка, пищевая, черная и цветная металлургия, медицинская, легкая и деревообрабатывающая, машиностроение и металлообработка.

Наиболее крупные предприятия: ОАО "ГАЗ", ОАО "Нижегородский авиастроительный завод "СОКОЛ", ОАО "Нижегородский машиностроительный завод", ОАО "Завод "Красное Сормово", ОАО "ГЗАС им. А.С. Попова", ОАО "НИТЕЛ", АО "РУМО" ("Двигатель революции"), ОАО "Нормаль", ОАО "Гидромаш", ОАО "Красный якорь", ОАО "Волговятсквторцветмет", ОАО "Оргсинтез", ЗАО "АвиаТехМас", ОАО "Нижфарм", ЗАО "Маяк" и другие.

Транспортная инфраструктура, включающая международный аэропорт, пассажирский и грузовой речные порты, мощный железнодорожный узел позволили осуществить идею продления

транснационального европейского коридора до Нижнего Новгорода и сделать регион привлекательным для туризма.

В городе сохранилось немало уникальных памятников истории, архитектуры и культуры, что дало основание ЮНЕСКО включить Нижний Новгород в список 100 городов мира, представляющих мировую историческую и культурную ценность.

В городе сложился благоприятный инвестиционный климат. Сегодня в Нижнем Новгороде действует свыше 100 предприятий с иностранным капиталом. С участием иностранных компаний реализовано несколько крупных проектов. В Нижнем Новгороде активно работают дочерние структуры Европейского банка реконструкции и развития, часть которых занимается кредитованием предприятий малого и среднего бизнеса.

Территориально город состоит из восьми административных районов. На правом высоком берегу Оки находятся три района: Нижегородский, Советский и Приокский. Это Нагорная часть, здесь расположен исторический, административный, научный и культурный центр города. На левом низком берегу, в Заречной части, находятся все крупнейшие промышленные предприятия города, а также его основные транспортные центры: железнодорожный вокзал, аэропорт, речной порт. Заречная часть города представлена Автозаводским, Канавинским, Ленинским, Московским и Сормовским районами



Рисунок 5. Административно-территориальное деление Нижнего Новгорода

Источник информации: сайт Администрации г.Н.Новгорода <http://admgor.nnov.ru/>

#### 6.6. Определение сегментов рынка, к которому может принадлежать оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой парковочное место на одно машиноместо в подземном паркинге многоквартирного дома, по адресу: г.Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул.Новая, д.3.

Непосредственное окружение – торговые, офисные объекты, многоквартирные жилые дома.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки, отвечающим всем критериям, является его использование в соответствии с текущим использованием – в качестве машиноместа в паркинге.

Основные факторы, влияющие на выбор сегмента:

1. Объект оценки расположен в центральной части Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская.
2. Назначение помещений – парковочное место.
3. Тип паркинга - подземный
4. Наилучшее использование – в соответствии с назначением.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту машиномест в подземных паркингах центральной части Нижегородского района в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененных им подходов и методов расчета стоимости конкретного объекта оценки, отсутствуют.

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

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

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности<sup>1</sup> (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA<sup>2</sup> (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

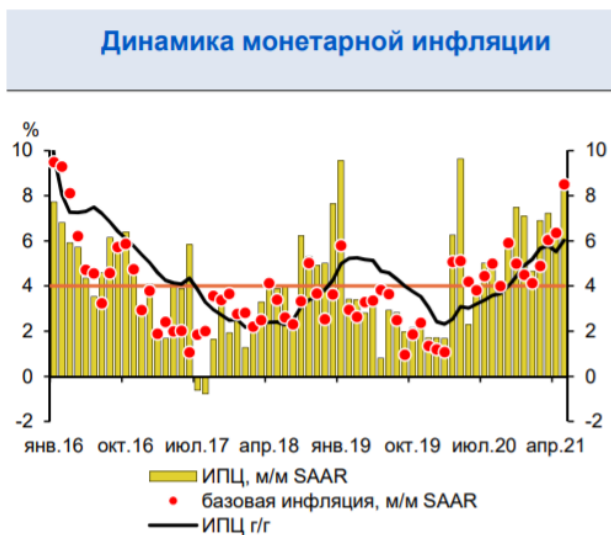
Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

Инвестиции в основной капитал. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

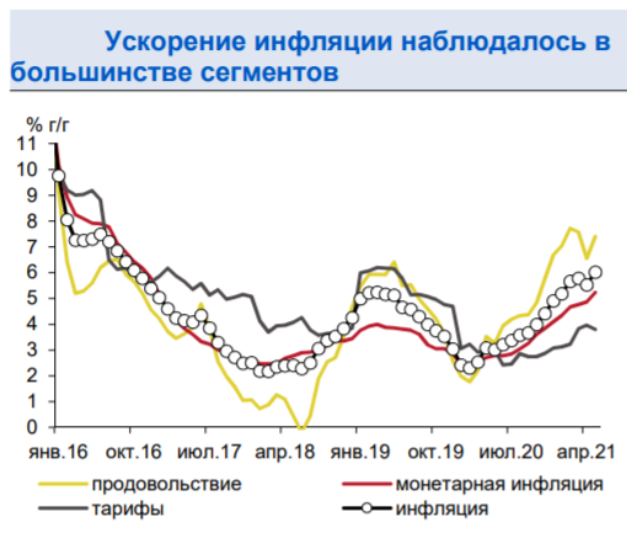
Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA<sup>1</sup> (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.



В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае 1 с устранением сезонности (SeasonallyAdjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 7 июня 2021 г. Страница 2 снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом). На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | апр. 21 | Iкв21 | мар. 21 | фев. 21 | январ. 21 | 2020  | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|---|---------|-------|---------|---------|-----------|-------|--------|---------|--------|-------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                           |         |       |         |         |           |       |        |         |        |       |      |
| <b>ВВП</b>  | 10,7*   | -1,0  | 0,8*    | -2,4*   | -1,8*     | -3,0  | -1,8   | -3,5    | -7,8   | 1,4   | 2,0  |
| Сельское хозяйство  | -0,1    | 0,4   | 0,1     | 0,6     | 0,7       | 1,5   | -3,0   | 3,3     | 3,1    | 3,0   | 4,3  |
| Строительство   | 6,9     | 0,2   | 0,4     | 0,0     | 0,1       | 0,1   | 0,8    | 1,1     | -3,9   | 2,8   | 2,1  |
| Розничная торговля  | 34,7    | -1,6  | -3,4    | -1,5    | 0,2       | -3,2  | -1,7   | -0,8    | -15,1  | 4,9   | 1,9  |
| Платные услуги населению                                  | 52,1    | -3,7  | 3,2     | -5,5    | -8,7      | -17,1 | -12,7  | -17,3   | -36,1  | -1,9  | 0,5  |
| Грузооборот транспорта                                    | 6,2     | 0,5   | 4,1     | -0,5    | -2,1      | -4,9  | -2,2   | -5,3    | -8,2   | -3,9  | 0,7  |
| <b>Промышленное производство</b>                          | 7,2     | -0,9  | 2,3     | -3,2    | -1,9      | -2,6  | -1,7   | -4,8    | -6,7   | 2,6   | 3,4  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | -1,8    | -6,9  | -4,6    | -9,0    | -7,4      | -6,9  | -8,1   | -11,5   | -9,0   | 1,0   | 3,4  |
| добыча угля   | 8,4     | 9,8   | 12,2    | 10,5    | 6,5       | -6,3  | -5,4   | -5,2    | -7,0   | -7,4  | 2,2  |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | -5,7    | -9,3  | -7,8    | -11,8   | -8,5      | -8,1  | -10,1  | -12,7   | -10,3  | 0,7   | 2,2  |
| добыча металлических руд                                  | -0,2    | -0,3  | 2,4     | -1,6    | -1,9      | 2,1   | 2,7    | 1,5     | 2,0    | 2,2   | 2,1  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 97,2    | 3,0   | 3,9     | 14,3    | -10,0     | -15,3 | -0,1   | -21,2   | -31,4  | -8,5  | 3,6  |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | 14,2    | 1,4   | 5,4     | -1,7    | -0,2      | 0,6   | 2,3    | -0,1    | -5,2   | 5,6   | 3,6  |
| пищевая промышленность                                    | 5,4     | 1,0   | 2,9     | -0,2    | 0,2       | 3,2   | 0,4    | 2,7     | 2,7    | 7,8   | 3,7  |
| легкая промышленность                                     | 45,2    | 9,1   | 13,0    | 8,2     | 5,4       | 1,1   | 5,3    | 3,6     | -7,1   | 3,3   | 2,1  |
| деревообработка   | 16,6    | 3,8   | 6,8     | 2,9     | 1,2       | 0,5   | 3,1    | 1,1     | -5,0   | 2,9   | 4,6  |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 4,7     | -7,2  | -4,1    | -9,4    | -8,1      | -3,0  | -7,5   | -6,2    | -3,7   | 5,8   | 1,6  |
| химический комплекс                                       | 10,5    | 12,6  | 9,6     | 9,0     | 21,5      | 8,8   | 13,6   | 8,6     | 4,5    | 8,3   | 6,0  |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 23,6    | 0,3   | 3,8     | -3,7    | 0,5       | -2,1  | 2,8    | -4,4    | -9,4   | 4,4   | 9,0  |
| металлургия   | 10,8    | -3,8  | -3,0    | -5,1    | -3,4      | -1,3  | -0,4   | -1,5    | -5,0   | 4,0   | 4,7  |
| машиностроение  | 59,5    | 15,8  | 34,0    | 2,9     | 7,2       | -0,5  | 9,1    | 1,4     | -18,3  | 3,5   | 3,9  |
| прочие производства                                       | 39,6    | 12,3  | 25,3    | 9,0     | -1,0      | 2,9   | 8,1    | 4,3     | -12,3  | 8,4   | -3,5 |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | 6,2     | 9,6   | 11,0    | 9,0     | 8,7       | -2,4  | -0,3   | -2,5    | -3,3   | -4,0  | -0,8 |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | 25,9    | 13,6  | 14,7    | 10,8    | 15,4      | -3,8  | 4,7    | -5,9    | -11,9  | -1,8  | 2,9  |

| в % к соотв. периоду предыдущего года            | апр. 21 | Iкв21 | мар. 21 | фев. 21 | январ. 21 | 2020 | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|--|---------|-------|---------|---------|-----------|------|--------|---------|--------|-------|------|
| <b>Рынок труда</b>                               |         |       |         |         |           |      |        |         |        |       |      |
| <b>Реальная заработная плата</b>                 |         |       |         |         |           |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -       | 1,6   | 1,8     | 2,0     | 0,1       | 3,8  | 2,2    | 1,8     | -0,1   | 6,2   | 4,8  |
| в % к предыдущему периоду (SA)*                  | -       | -0,3  | 0,4     | 1,0     | -4,7      | -    | 2,8    | 3,9     | -4,1   | 1,4   | -    |
| <b>Номинальная заработная плата</b>              |         |       |         |         |           |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -       | 7,2   | 7,7     | 7,8     | 5,3       | 7,3  | 6,7    | 5,4     | 3,0    | 8,8   | 9,5  |
| в % к предыдущему периоду (SA)*                  | -       | 1,0   | 0,7     | 1,3     | -3,8      | -    | 4,2    | 5,0     | -2,5   | 1,9   | -    |
| <b>Численность рабочей силы</b>                  |         |       |         |         |           |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | 0,8     | 0,4   | 0,2     | 0,7     | 0,3       | -0,6 | -0,9   | -0,6    | -0,6   | -0,3  | -1,0 |
| млн. чел.  | 75,1    | 75,0  | 75,0    | 75,0    | 75,0      | 74,9 | 75,2   | 75,2    | 74,6   | 74,8  | 75,4 |
| млн. чел. (SA)*                                  | 75,5    | 75,6  | 75,5    | 75,6    | 75,6      | -    | 74,7   | 74,9    | 74,9   | 75,3  | -    |
| <b>Численность занятых</b>                       |         |       |         |         |           |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | 1,4     | -0,6  | -0,6    | -0,5    | -0,9      | -1,9 | -2,5   | -2,6    | -2,1   | -0,2  | -0,8 |
| млн. чел.  | 71,2    | 70,8  | 71,0    | 70,8    | 70,7      | 70,6 | 70,6   | 70,4    | 70,1   | 71,3  | 71,9 |
| млн. чел. (SA)*                                  | 71,4    | 71,3  | 71,3    | 71,4    | 71,3      | -    | 70,2   | 70,1    | 70,3   | 71,8  | -    |
| <b>Численность безработных</b>                   |         |       |         |         |           |      |        |         |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года            | -9,1    | 21,4  | 16,4    | 23,9    | 24,0      | 24,7 | 34,1   | 43,3    | 30,3   | -4,1  | -5,3 |
| млн. чел.  | 3,9     | 4,2   | 4,1     | 4,2     | 4,3       | 4,3  | 4,6    | 4,8     | 4,5    | 3,5   | 3,5  |
| млн. чел. (SA)*                                  | 4,0     | 4,2   | 4,1     | 4,2     | 4,3       | -    | 4,5    | 4,8     | 4,6    | 3,5   | -    |
| <b>Уровень занятости</b>                         |         |       |         |         |           |      |        |         |        |       |      |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)* | 59,0    | 58,9  | 58,9    | 58,9    | 58,8      | -    | 58,3   | 58,1    | 58,2   | 59,3  | -    |
| <b>Уровень безработицы</b>                       |         |       |         |         |           |      |        |         |        |       |      |
| в % к рабочей силе                               | 5,2     | 5,6   | 5,4     | 5,7     | 5,8       | 5,8  | 6,1    | 6,3     | 6,0    | 4,6   | 4,6  |
| SA*  | 5,3     | 5,6   | 5,5     | 5,6     | 5,7       | -    | 6,0    | 6,4     | 6,1    | 4,6   | -    |

\*Оценка Минэкономразвития России.  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## Прогноз социально-экономического развития России

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/18232da68254892d1e2c52232db9dfe5/Prognoz.pdf>)

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернутся на уровень около 3% в среднесрочной перспективе.

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных

расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики/

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 году ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году).

### **Итоги социально-экономического развития Нижегородской области в мае 2021 года**

(источник: [https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/v0lw71ao/Doklad\\_05-2021.doc](https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/v0lw71ao/Doklad_05-2021.doc))

|   | Май<br>2021 г. | Май 2021 г.<br>в % к<br>маю 2020 г. | Январь-май<br>2021 г. | Январь-май<br>2021 г. в % к<br>Январю-маю<br>2020 г. | Справочно<br>Январь-май<br>2020 г. в % к<br>Январю-маю<br>2019 г. |
|---|----------------|-------------------------------------|-----------------------|--|---|
| Индекс промышленного производства   |                | 120,9                               |                       | 110,8  | 91,3  |
| Оборот розничной торговли, млн рублей   | 72726,4        | 126,0                               | 332556,7              | 103,7  | 93,5  |
| Объем платных услуг населению, млн рублей   | 17024,3        | 154,0                               | 84281,9               | 117,3  | 85,5  |
| Индекс потребительских цен  |                | 103,8 <sup>1)</sup>                 |                       | 106,2  | 103,1 <sup>1)</sup>   |
| Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок)                              |                | 112,1 <sup>1)</sup>                 |                       | 112,7  | 98,1 <sup>1)</sup>  |
| Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек                                       | 15,8           | 43,4                                |                       |  |   |
| 1) Данные на конец периода за май 2021 г. и май 2020 г. в % к декабрю 2020 г. и декабрю 2019 г. соответственно. |                |                                     |                       |  |   |

|  | Апрель<br>2021 г. | Апрель 2021 г.<br>в % к<br>апрелю 2020 г. | Январь-апрель<br>2021 г. | Январь-апрель<br>2021 г. в % к<br>январю-апрелю<br>2020 г. | Справочно<br>январь-апрель<br>2020 г. в % к<br>январю-апрелю<br>2019 г. |
|--|-------------------|---|--------------------------|--|---|
| Внешнеторговый оборот <sup>1)</sup> , млн долларов США       | 766,4             | 153,8                                     | 2590,7                   | 114,3  | 90,4  |
| в том числе:   |                   |   |                          |  |   |
| экспорт товаров  | 488,7             | 157,9                                     | 1583,2                   | 116,7  | 88,0  |
| импорт товаров   | 277,7             | 147,0                                     | 1007,5                   | 110,8  | 94,2  |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника |                   |   |                          |  |   |
| номинальная, рублей  | 40177,9           | 108,1                                     | 38252,4                  | 105,9  | 105,9   |
| реальная   |                   | 102,3                                     |                          | 99,7   | 103,1   |
| 1) По данным Приволжского таможенного управления.            |                   |   |                          |  |   |

### **Влияние пандемии коронавируса на рынок недвижимости**

(источник: <https://vc.ru/u/530291-fin-case/142741-esli-ne-budet-vtoroy-volny-kak-pandemiya-vliyaet-na-rynok-nedvizhimosti-analiticheskiy-otchet-fincase/>, <https://valrus.com/info/articles/covid-19-i-rynok-nedvizhimosti/>)

Распространение коронавируса вместе с резким падением рубля заставило игроков рынков коммерческой и жилой недвижимости скорректировать свои стратегии. Уже сейчас можно заявлять о системном комплексном мировом кризисе 2020 года, включающем в себя экономический, политический, производственный, социальный и еще многие другие кризисы.

Падение доходов и спроса со стороны арендаторов вынуждает девелоперов откладывать ввод в эксплуатацию торговых и бизнес центров, а собственников помещений стрит-ритейла и офисных объектов

— предоставлять арендаторам скидки и арендные каникулы. Ввод многих крупных коммерческих объектов во всех сегментах рынка, будет перенесен на более поздний срок. Однозначно, что в текущей ситуации девелоперам не выгодно открывать свои офисные и торговые центры. Более рациональной выглядит выжидательная стратегия. Темпы реализации девелоперских проектов в России неминуемо замедлятся в связи с потенциальным дефицитом иностранных ресурсов, который уже возник вследствие закрытия границ и усложнения таможенных процедур.

Распространение коронавирусной инфекции очень сильно повлияло на гостиничный сектор. Фактически закрыт въезд и выезд из страны, отменены деловые, развлекательные и спортивные мероприятия.

Потери среди представителей гостиничной индустрии неодинаковы. Существует ряд критериев, по которым можно судить о большей или меньшей уязвимости того или иного типа гостиниц, при этом в особую группу можно выделить гостиницы, которые были вынуждены закрыться по распоряжению властей или на фоне полного отсутствия гостей ввиду пандемии. К числу наиболее пострадавших, согласно исследованию консалтинговой компании HVS, относятся отели, предоставляющие полный комплекс услуг, отели, расположенные в больших городах с большим потоком международных посетителей, отели, которые зависят от наличия чартерных рейсов, отели, операторы которых арендуют здания у собственников и платят фиксированную аренду. В то же время относительно спокойно могут себя чувствовать загородные отели или курорты с возможностью проживания от пяти дней, до которых легко добраться на машине. Восстановление туристической индустрии будет зависеть от локального потока туристов.

В настоящий момент сделки в рассматриваемом сегменте практически полностью отсутствуют, участники рынка заняли выжидательную позицию.

Вспышка коронавируса может оказать очень большое влияние на офисные рынки в России: ставки аренды на офисные помещения будут снижаться, а спрос на удаленную работу в целом существенно возрастет. Уровень вакантности офисных площадей существенным образом увеличится в самое ближайшее время. Цены на офисную недвижимость в ближайшее время необратимо рухнут (от 15 до 30%), в связи с переходом многих компаний на удаленную работу, и никогда больше не восстановятся до прежних масштабов. На волне пандемии, в условиях развитых средств современной коммуникации и инструментария, уже достаточно давно активно и успешно используемых, в частности, IT-компаниями, перестройка грозит всем процессам на рынке труда. Пострадает офисная недвижимость абсолютно всех типов и классов (проблемы ждут и высококлассные и низкокласные офисные объекты).

Негативное влияние коронавируса на сегмент в целом рассматривается как явление временное. Закончится эпидемия и сегмент достаточно быстро неминуемо отвоюет утраченные позиции. Уже сейчас в сегменте существенно увеличился уровень вакантности площадей, при этом ожидается, что, если ситуация не нормализуется в самое ближайшее время, пустующих площадей будет становиться все больше и больше.

Говоря о негативных последствиях, следует отметить, что речь идет не обо всех категориях: отдельные группы товаров сейчас пользуются повышенным спросом, например, продукты, аптеки, детские товары, зоотовары, дешевые товары в целом. С самыми же серьезными сложностями сталкиваются операторы общепита, занимающие 50% помещений в стрит-ритейле, ювелирные изделия, сувениры и другие товары необязательного спроса.

Собственниками торговых помещений, как правило, в большинстве случаев предоставляются арендаторам каникулы или существенный дисконт на период простоя и выхода на докризисные объемы. Ставки аренды в долгосрочной перспективе при этом пока не пересматриваются. Сделки купли-продажи практически полностью заморожены.

На текущий момент производственно-складской сегмент в целом можно признать наименее пострадавшим в относительном выражении.

Эксперты не прогнозируют существенных снижений в стоимости производственно-складских объектов, наиболее востребованными будут по-прежнему высококлассные объекты, а также объекты низкого класса, расположенные в удобных локациях.

В настоящий момент фиксируется некоторое снижение активности в отношении сделок в сегменте, однако, это явление скорее вызвано не снижением уровня спроса, а общим снижением активности во всех сферах жизни в период самоизоляции.

Влияние коронавируса на рынок жилой недвижимости на данный момент имеет ограниченное значение, на первый план выходит ситуация в экономике и уровень благосостояния населения в стране.

Из-за локдауна и всеобщей самоизоляции доходы россиян резко упали. Число тех, кому была по карману покупка жилья, резко сократилось, а банки из-за карантина только ужесточили условия кредитования. Для поддержки строительной отрасли и рынка жилья правительство ввело льготную ипотеку под 6,5% годовых.

Учитывая, что государство компенсировало банкам разницу в ставках, те могли гибко менять свои условия кредитования, чтобы привлечь больше клиентов. В итоге в некоторых случаях ставки упали ниже 6%. Такие предложения на рынке привели к ажиотажному росту спроса на ипотечное жилье, даже несмотря на снижение доходов и вторую волну коронавируса.

Но программа льготной ипотеки перегрела рынок недвижимости. Клиенты сметали все жилье в новостройках, а девелоперы смело завышали цены. Так, по данным ЦИАН, по итогам III квартала 2020 года

стоимость квартир в новостройках в городах-миллионниках выросла на 13% год к году. А, например, в Уфе цены за год выросли вообще на 27%, в Санкт-Петербурге – на 23%, в Нижнем Новгороде – на 21%. Льготная ипотека дала новый импульс рынку, и этим воспользовались застройщики, компенсировав свои потери от пандемии.

Жилищный рынок в России уже перегрет, полагают аналитики. А ипотечный сегмент рискует стать одним большим пузырем, особенно с учетом того, что программа льготной ипотеки продлена до лета 2021 года. Конечно, девелоперы зарабатывают более 100 миллиардов рублей выручки в месяц, довольны и строители. Но Центробанк уже прямо заявил, что с дешевой ипотекой пора завязывать, потому что она несет инфляционные риски для экономики в целом.

В настоящий момент времени наблюдается рост спроса на загородную недвижимость, вызванный естественным желанием населения уехать из мест наибольшей концентрации людей.

### ***Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта***

Состояние политической системы и общей экономики положительно (или негативно) влияют на ожидания участников рынка. Степень доверия граждан к политической системе, к перспективам развития страны, к банковской системе влияют на принятие решений в части приобретения, продажи объектов.

В случае стабильного роста экономики растут все отрасли и, соответственно, доходы большинства субъектов экономики. Появляются новые возможности в улучшении качества недвижимости. У лиц, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные интересы и возможности вложений в другие объекты имущества, товары. При структурном развитии экономики в условиях благоприятного политического климата следует ожидать вложений в производящие, инновационные отрасли и, соответственно, в недвижимость этих отраслей экономики. При этом стабильно и равномерно развиваются все другие рынки недвижимости (жилая, торговая, офисная, складская).

При стабильности экономики, но при неуверенности инвесторов в стабильности экономической перспективы вложения в недвижимость являются элементом накопления средств. Тогда растет жилая, торговая недвижимость.

Резкий спад в экономике неизбежно ведет сокращению количества сделок и к снижению цен на все виды недвижимости, особенно, производственной, складской.

Если же спад небольшой или наблюдаются предкризисные признаки, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной, поскольку при угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность и многие видят эту уверенность и стабильность в приобретении недвижимости. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

### ***Выводы***

На основании анализа приведенной информации можно сделать вывод о том, что влияния социально-экономической и политической обстановки в РФ и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки не выявлено.

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Объект оценки представляет собой парковочное место на одно машиноместо в подземном паркинге многоквартирного дома, по адресу: г.Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул.Новая, д.3.

Непосредственное окружение – торговые, офисные объекты, многоквартирные жилые дома.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки, отвечающим всем критериям, является его использование в соответствии с текущим использованием – в качестве машиноместа в паркинге.

Основные факторы, влияющие на выбор сегмента:

1. Объект оценки расположен в центральной части Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская.
2. Назначение помещений – парковочное место.
3. Тип паркинга - подземный
4. Возможное альтернативное использование – использование объекта недвижимости, подлежащего оценке, возможно только в соответствии с текущим назначением.

Таким образом, объект оценки можно отнести к сегменту машиномест в подземных паркингах центральной части Нижегородского района в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская.

### 7.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Аналитическое агентство «АВТОСТАТ» провело исследование парка легковых автомобилей в России (на 1 июля 2019 года), которое охватывало города с населением свыше 1 млн жителей. Оно позволило определить обеспеченность легковыми автомобилями на тысячу человек в крупнейших городах страны.

Согласно результатам исследования, наибольшую обеспеченность легковыми автомобилями имеет Самара. При парке чуть менее 400 тыс. единиц и населении порядка 1,2 млн человек в этом городе на тысячу жителей приходится 344 легковых автомобиля. Иными словами, каждый третий самарец является автовладельцем.

Чуть меньше этот показатель в Краснодаре, который занимает вторую строчку рейтинга. Здесь показатель обеспеченности составляет 343 автомобиля. Замыкает тройку лидеров Санкт-Петербург, где на 1000 жителей приходится 330 автомобилей.

Стоит отметить, что в среднем по стране обеспеченность автомобилями составляет 306 штук на тысячу человек, и, кроме перечисленных городов, еще два «миллионника» имеют более высокий такой показатель – Воронеж и Екатеринбург (по 315 шт.).

Таким образом, в оставшихся одиннадцати городах-миллионниках обеспеченность легковыми автомобилями ниже, чем в среднем по стране. Наиболее близка к этой отметке Казань (305 шт.), за которой следует Красноярск (296 шт.). А вот Москва заняла лишь восьмую строчку рейтинга. Несмотря на то, что здесь самая высокая численность населения и крупнейший в стране парк, обеспеченность легковыми автомобилями на тысячу человек в столице составила лишь 293 единицы.

Сразу у нескольких городов (Нижний Новгород, Уфа, Омск, Новосибирск, Челябинск) показатели находятся в довольно плотном интервале (от 276 до 290 шт.). В Волгограде (263 шт.) и Перми (242 шт.) автомобилем обладает примерно каждый четвертый житель. Меньше всего легковых автомобилей на тысячу жителей среди российских городов-миллионников насчитывается в Ростове-на-Дону (234 шт.).

#### Обеспеченность легковыми автомобилями на тысячу жителей в городах России с населением свыше 1 млн человек (по состоянию на 1 июля 2019 года)

| №  | Город           | Парк, тыс. шт. | Население, тыс. чел. | Обеспеченность, на тыс. чел., шт. |
|----|-----------------|----------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1  | Самара          | 397,6          | 1 156,6              | 344                               |
| 2  | Краснодар       | 346,0          | 1 008,0              | 343                               |
| 3  | Санкт-Петербург | 1 774,4        | 5 383,9              | 330                               |
| 4  | Воронеж         | 332,5          | 1 054,5              | 315                               |
| 5  | Екатеринбург    | 468,0          | 1 484,5              | 315                               |
| 6  | Казань          | 379,5          | 1 243,5              | 305                               |
| 7  | Красноярск      | 324,2          | 1 095,3              | 296                               |
| 8  | Москва          | 3 697,6        | 12 615,3             | 293                               |
| 9  | Нижний Новгород | 366,1          | 1 261,0              | 290                               |
| 10 | Уфа             | 324,0          | 1 124,2              | 288                               |
| 11 | Омск            | 329,7          | 1 164,8              | 283                               |
| 12 | Новосибирск     | 449,8          | 1 618,0              | 278                               |
| 13 | Челябинск       | 330,9          | 1 200,7              | 276                               |
| 14 | Волгоград       | 266,4          | 1 013,5              | 263                               |
| 15 | Пермь           | 255,0          | 1 053,9              | 242                               |
| 16 | Ростов-на-Дону  | 327,6          | 1 398,9              | 234                               |

Сейчас Нижний Новгород находится в том состоянии, когда дальнейшее увеличение числа автомобилей неизбежно вызовет кризисные явления в сфере градостроения, потому что парковочных мест катастрофически не хватает, а темпы прироста числа автомобилей обгоняют возможности города. Планирование города изначально не предусматривало такого уровня автомобилизации.

Проблема с парковками является насущной практически для всех микрорайонов Нижнего Новгорода. Счастливое исключение пока составляет микрорайон «ЮГ»: благодаря грамотно распланированной территории здесь удалось создать резерв транспортных мест.

Во всех других микрорайонах, будь то квартальная или точечная застройка, вопрос автостоянки, как правило, источник головной боли. Когда они начинали застраиваться, требования были другими. Сейчас в Заречной части города по нормативам необходимо строить 70 парковочных мест на 100 квартир, а в Нагорной — по одному на каждую квартиру.

На сегодняшний день от застройщиков требуют отдельно стоящих паркингов в новых микрорайонах. Поскольку наземное строительство дешевле, чем подземное (один подземный этаж по стоимости равняется двум-трем наземным), многоуровневый паркинг обходится гораздо дороже, чем парковка той же площади прямо на асфальте.

Независимо от того, идет ли речь о доме эконом- или бизнес-класса, при нехватке парковочных мест, застройщик обязан сделать паркинг. В эконом-классе подземных парковок практически нет — вопрос в основном решается за счет прилегающей к дому территории. Благо жилые комплексы эконом-класса возводятся на достаточно обширных территориях.

Застройщики отмечают, что если делать подземные парковки, то они обойдутся довольно дорого — себестоимость находится в районе 700 тысяч рублей за парковочное место (без учета прибыли). С экономической точки зрения строительство парковок невыгодно.

Приобретать парковочные места в домах эконом- и комфорт- класса, на которые приходится 60% всех продаж на первичном рынке, потребитель пока не готов. Это же касается квартир класса «компакт» (самые маленькие площади), непосредственно эконом-класса и жилья с улучшенной планировкой, на которые приходится сейчас основная доля продаж. Людям не всегда оказывается по карману парковочное место, и их продаваемость остается низкой.

В домах бизнес- и премиум- классов без достаточного количества мест в подземном или надземном паркинге тяжело реализовывать квартиры. Тем более это касается точечной застройки, а также районов, где проблема с парковкой уже назрела. Большинство из тех, кто покупает дорогое жилье, не согласится оставлять автомобиль у торгового центра в двух кварталах от дома.

Паркинг для жилья и бизнес- и премиум-классов желателен подземный. Еще лучше, если туда можно попасть прямо из лифта. Организовать наземную парковку для таких домов в большинстве случаев просто невозможно, поскольку они сосредоточены в центре города и наиболее оживленных частях районов с плотной застройкой.

Но даже если застройщик обеспечил в подземном паркинге количество машиномест на 100-120%, их все равно может не хватить. В премиум-классе у людей может быть две, три и более машины. Так что в Нижнем Новгороде легко по пальцам пересчитать дома, где в премиум-классе вопрос с парковками решен на 100%.

Таким образом, спрос на специально оборудованные парковочные места для автомобилей в новых жилых комплексах напрямую зависит от класса объекта и его местоположения. В сегменте «бизнес» и «элита» места в паркингах к моменту сдачи дома, как правило, почти полностью выкуплены. Спрос на парковочные места со стороны покупателей жилья эконом-класса по-прежнему невысок.

Не каждое парковочное место можно легко продать. Дело в том, что подземные парковки в большинстве случаев оформлены в долевую собственность. Когда парковка строится, покупатель с застройщиком заключают договор долевого участия, а после окончания строительства покупатель регистрирует право общедолевой собственности. То есть человек владеет не определенным парковочным местом № 12 площадью 10 кв.м, а 1/200 или 12/1500 такой-то площади. Сособственниками парковки могут быть человек 100. Следовательно, при продаже необходимо получить отказы от всех участников долевой собственности.

Прежде чем рассмотреть ценовую ситуацию на рынке машиномест, следует выявить виды и типы паркингов, к которым относятся машиноместа.

Различают несколько типов стоянок:

- подземные;
- наземные;
- надземные.

В свою очередь, подземные и надземные паркинги в основном являются многоуровневыми.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

Наземные парковки — это многоуровневые стоянки, которые также являются эффективным способом размещения автомобилей на ограниченной территории. Они могут быть как крытыми, так и открытыми.

Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

Далее исследуется сегмент объекта оценки - сегмент машиномест в подземных паркингах центральной части Нижегородского района.

## **Обзор сегмента парковочных мест в подземных паркингах**

Наибольшее количество подземных парковок представлено на рынке в Нижегородском и Советских районах города Нижнего Новгорода. Данный факт обусловлен тем, что большинство новых домов в данных районах предусматривают наличие подземных стоянок в то время, как в остальных районах застройщики как правило обходятся наземными парковками на прилегающей территории. Понятно, что люди, которые покупают квартиры в историческом центре и поблизости от него в домах бизнес и элит-классах, хотят попасть в гараж или на стоянку, не выходя из дома.

Следует отметить, что надземные многоуровневые паркинги в центральной части Нижегородского района отсутствуют.

Рынок аренды парковочных мест в подземных паркингах практически отсутствует.

По данным аналитического отдела ООО «Независимое Экспертное Бюро»<sup>4</sup> средняя стоимость одного парковочного места в Нижегородском районе составляет 1 217 000 рублей. Разброс цен при это весьма существенен: от 500 000 рублей за парковку на ул. Родионова до 2 000 000 рублей за парковку на ул.Минина. Отметим, что парковки на ул.Родионова наиболее удалены от центра Нижегородского района и расположены в спальном микрорайоне, поэтому стоимость данных парковочных мест будет самой низкой в Нижегородском районе. Наоборот, ул.Минина наиболее приближена к административному центру города, в том числе к Кремлю, что значительно повышает стоимость парковочных мест для парковочных мест на данной улице.

Средняя стоимость одного парковочного места в Советском районе составляет 617 000 рублей. Разброс цен следующий: от 450 000 рублей за парковку на ул. Тимирязева до 1 500 000 рублей за парковку на ул.Ванеева.

В Канавинском районе рынок подземных парковочных мест представлен только подземными автостоянками по ул.Акимова, д.25а и Мещерскому бульвару. Парковка в данных местах предлагается к продаже по цене от 400 000 до 650 000 рублей.

Не выявлено зависимости стоимости от физического состояния, это объясняется тем, что подземные паркинги стали строиться относительно недавно, поэтому разница в физическом состоянии паркингов не существенная, все они находятся в хорошем состоянии.

Исследуя рынок подземных парковочных мест, оценщиком были выявлены предложения продажи машиномест в одних и тех подземных паркингах, но расположенные на разных уровнях (-1, -2). Цены на данные парковочные места были сопоставимы, что позволило сделать вывод об отсутствии влияния данного фактора на стоимость парковочных мест.

Наличие коммуникаций также не влияет на стоимость ввиду того, что все паркинги расположены в подвальных помещениях элитных жилых домов или бизнес-центров и соответственно, имеют все необходимые коммуникации – отопление, электроосвещение, вентиляцию, системы пожаротушения.

Анализируя рынок продажи машиномест в подземных паркингах, была выявлена зависимость стоимости машиномест от их площади. Так же стоимость зависит от удаленности от центра.

В следующей таблице представлены цены предложений продажи парковочных мест, которые расположены в центральной части Нижегородского района в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская:

---

<sup>4</sup> Анализ составлен по результатам исследования базы объявлений сайтов [www.gipernn.ru](http://www.gipernn.ru), [realty.yandex.ru](http://realty.yandex.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)



| Адрес  | Ссылка  | Цена      | Цена за кв.м. | Площадь | Описание  | Контакты        | Сопоставимость с объектом оценки                                    |
|--|---|-----------|---------------|---------|---|-----------------|---|
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Славянская ул., 25А          | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/248550026/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/248550026/</a>   | 1 050 000 | 52 500        | 20      | Машиноместо в теплом подземном паркинге дома ЖК "Славянский квартал" Славянская 25А. Выход на стоянку через подъезд, лифт и ворота. Собственность зарегистрирована в ФРС. Место сухое, не сквозное. От хозяина. Без агентства.                              | 8-958-726-18-66 | +   |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Студёная ул., 52к1           | <a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_24_m_2078099723">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_24_m_2078099723</a> | 1 000 000 | 41 667        | 24      | Машиноместо в теплом подземном паркинге дома ЖК "Славянский квартал" (Студёная улица, 52к1). Новая часть паркинга. Хорошая вентиляция. Крайнее тупиковое место. Можно поставить 2 автомобиля (один за другим). При этом мешать они никому не будут. Хозяин. | 8-910-895-26-53 | +   |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Максима Горького, 113/30 | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/221826484/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/221826484/</a>   | 1 300 000 | 52 000        | 25      | Машиноместо в центре города. Отдельный бокс.  | 8-958-728-67-54 | +   |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Белинского, д.32         | <a href="https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-belinskogo-d-32-id2743688">https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-belinskogo-d-32-id2743688</a>     | 1 100 000 | 35 484        | 31      | Парковочное место 31 кв.м. в центре города под домом 32 на ул. Белинского с удобным заездом.  | 8-920-250-57-67 | -<br>площадь не сопоставима   |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Белинского, д.32         | <a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_18_m_678347717">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_18_m_678347717</a>   | 1 100 000 | 61 111        | 18      | Подземный паркинг Белинского, 32 (БЦ "Две башни"), Машиноместо 18 кв.м. Брелок на ворота, охрана круглосуточно. Удобный въезд. От собственника.   | 8-920-253-19-88 | +   |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул.Воровского, д.3           | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/260848718/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/260848718/</a>   | 1 500 000 | 83 334        | 18      | Отапливаемое подземное парковочное место.   | 8-958-728-49-14 | -<br>цена предложения является самой высокой в исследуемом сегменте |

| Адрес   | Ссылка  | Цена      | Цена за кв.м. | Площадь | Описание   | Контакты        | Сопоставимость с объектом оценки  |
|---|---|-----------|---------------|---------|--|-----------------|---|
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Славянская ул., 55а | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/265198512/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/265198512/</a> | 1 400 000 | 47 945        | 29,2    | Продается шикарный объект. Машинместо 29,2 м2 в подвальном этаже жилого дома по ул. Студеная 55а. Очень просторная, закрытая автостоянка, на 2 машины. Помещение оборудовано пожарной сигнализацией, есть освещение, электроточка, по стенам имеются металлические стеллажи. Общее помещение автостоянки находится под охраной, имеется видеонаблюдение, оборудовано санузелом. имеется 2 выезда . | 8-958-728-03-83 | -<br>площадь не сопоставима   |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Арзамасская ул., 5  | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/242284385/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/242284385/</a> | 1 200 000 | 66 667        | 18      | Продам место в подземном паркинге в жилом доме 5а по ул.Арзамасская, остановка Серая лошадь. Дом находится во дворе, на закрытой территории с круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Парковка сухая, удобный въезд.  | 8-958-729-18-64 | +   |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Арзамасская ул., 5  | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/250684323/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/250684323/</a> | 1 100 000 | 55 000        | 20      | Продаем подземную парковку по адресу: ул. Арзамасская, 5а. Со стороны Ильинской. Дом находится во дворе, на закрытой территории с круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Парковка сухая, удобный въезд.  | 8-958-728-44-93 | +   |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Славянская ул., 33А | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/259212438/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/259212438/</a> | 1 500 000 | 75 000        | 20      | Продается семейное парковочное место в подземном паркинге в новом жилом доме, Славянская, 33А, ЖК "Renaissance". Срок сдачи дома - 4 квартал 2021 года.  | 8-958-728-63-52 | -<br>к продаже предлагается право долевого участия, дом не сдан, цена предложения является самой высокой в исследуемом сегменте |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Белинского      | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/233574990/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/233574990/</a> | 850 000   | 32 197        | 26,4    | Продаю машиноместо в подземном паркинге ЖК Славянский квартал рядом с ст. метро Горьковская в районе пересечения улиц Белинского, Тверская. Площадь 26,4 кв.м. Место теплое, сухое, не сквозное. Можно хранить комплекты резины, велосипеды. Есть видеонаблюдение. Въезд и выезд через автоматические ворота (брелок имеется).   | 8-958-726-54-78 | -<br>цена предложения является самой низкой в исследуемом сегменте, площадь не сопоставима                                      |

| Адрес  | Ссылка  | Цена      | Цена за кв.м. | Площадь | Описание  | Контакты        | Сопоставимость с объектом оценки |
|--|---|-----------|---------------|---------|---|-----------------|----------------------------------|
|  |   |           |               |         | Оформлено как отдельный объект недвижимости, без долей.   |                 |                                  |
| Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Костина, 6 | <a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_2087186109">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_2087186109</a> | 1 300 000 | 54 167        | 21*     | Продаю парковочные места охраняемого подземного паркинга по ул. Костина, 6 (въезд с ул. Костина и с ул. Короленко). От 1,1 млн.руб. | 8-904-914-19-03 | +                                |

*\* по результатам интервьюирования продавца*

Диапазон цен на машиноместа, расположенные в центральной части Нижегородского района в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская, составляет от 850 000 до 1 500 000 рублей.

Существенный разброс цен объясняется следующими фактами:

- Цена предложения 850 000 руб. за машиноместо является самой низкой в исследуемом сегменте. Следующее ценовое предложение по возрастанию составляет уже 1 000 000 руб.
- Цена предложения 1 500 000 руб. за машиноместо является самой высокой в исследуемом сегменте. Предыдущее ценовое предложение по возрастанию составляет 1 400 000 руб. и соответствует машиноместу площадью 29,2 кв.м. (в среднем в 1,5 раза больше аналогичных парковочных мест)

В результате анализа сопоставимости выявленных предложений продажи с оцениваемым объектом (см.таблица выше) оценщиком установлено, что диапазон цен на машиноместа, которые сопоставимы с оцениваемым объектом, в первую очередь, по площади и по местоположению составляет от 1 000 000 до 1 300 000 рублей.

### ***Основные ценообразующие факторы на рынке парковочных мест***

Согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта ... с приведением интервалов значений этих факторов». Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;

- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.01.2021 г.

Также были проведены консультации со специалистами: агентств недвижимости «Адрес-НН», тел. 428-41-48, «Монолит Истейт», тел.262-13-16, «Городской Центр Недвижимости», тел. 291-18-13.

В ходе анализа вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента:

#### ***Обстоятельства совершения сделки (фактор торга).***

Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). В таком случае также неизбежно включение в расчеты дополнительной корректировки «скидка на торг».

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке недвижимости («Адрес-НН», тел. 428-41-48, «Монолит Истейт», тел.262-13-16, «Городской Центр Недвижимости», тел. 291-18-13), оценщиком было выявлено, что величина торга составляет от 5% до 10%, в среднем 7,5%.

Следует отметить, что корректировка на торг проводится, если в результате интервьюирования продавца установлено, что торг возможен.

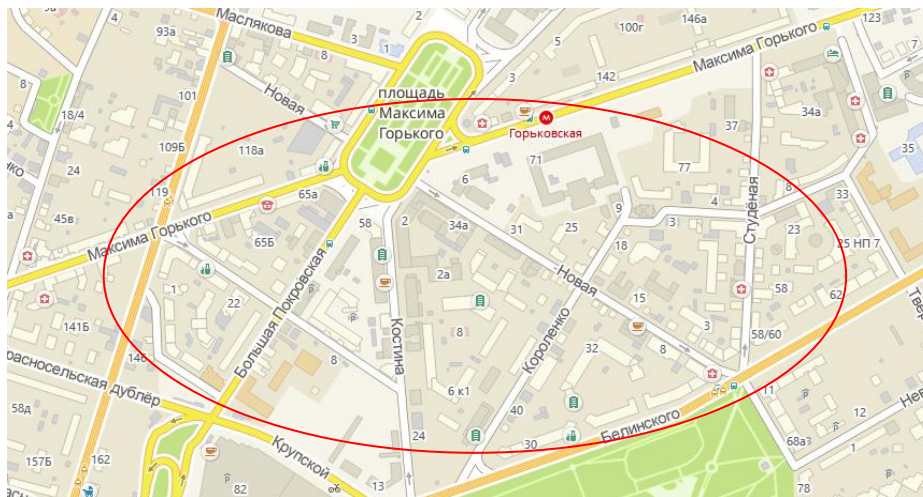
#### ***Дата продажи (предложения).***

Состояние рынка может изменяться в зависимости от многих факторов, поэтому необходимо учитывать состояние рынка во время сделок с аналогами. При необходимости корректировки на дату предложения вводятся в соответствии с ценовыми трендами на рынке недвижимости. Для актуальных на дату оценки предложений продажи проведение корректировки не требуется.

#### ***Месторасположение***

Чем ближе парковочное место к центру города, тем оно дороже.

Все выявленные аналоги сходны с объектом оценки по местоположению и расположены в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская. Данный район характеризуется смешанной застройкой: в нем расположены как дома современной постройки с подземными паркингами, так и дореволюционной, ограниченным наличием парковочных мест, удаленностью от основных торговых и бизнес-центров центральной части Нижегородского района. Спрос на машиноместа в данном районе формируется преимущественно местными жителями.



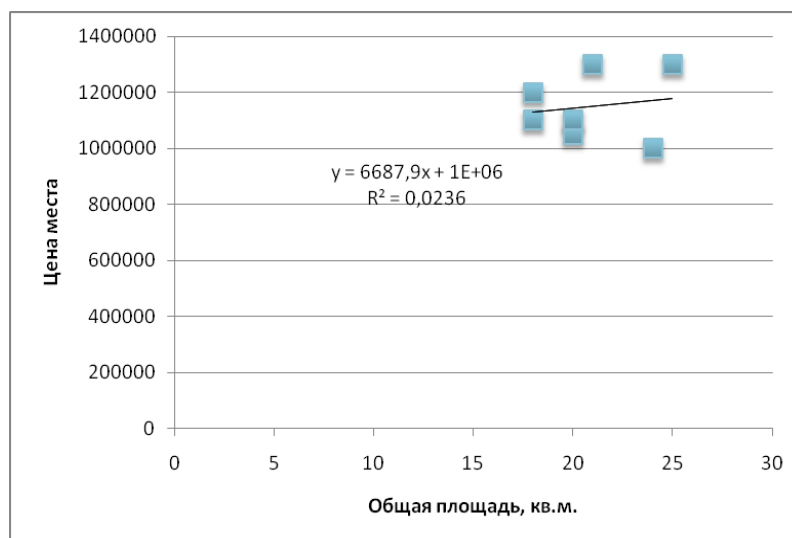
Влияние такого фактора, как удаленность от метро (владелец парковочного места пользуется личным транспортным средством) оценщиком не выявлено.

### Общая площадь

Из объявлений продажи парковочных мест, которые, по мнению оценщика, являются сопоставимыми с оцениваемым объектом, не прослеживается зависимость между площадью парковочного места и его ценой.

Следует отметить, что на машиноместах площадью от 18 до 25 кв.м физически можно расположить один автомобиль.

Анализ вышеприведенных данных<sup>5</sup> показал, что для сопоставимых с объектом оценки парковочных мест зависимость цены парковочного места от общей площади не является статистически значимой, значение коэффициента детерминации  $R^2$  при линейной аппроксимации приблизительно равно 0,0236. Для остальных видов аппроксимации (степенная, логарифмическая, экспоненциальная) значения коэффициентов детерминации также близки к 0.



Следует отметить, что все выявленные предложения продажи соответствуют машиноместам в отапливаемых одноуровневых подземных паркингах, и анализ таких факторов как наличие отопления, уровень паркинга не требуется.

### ВЫВОДЫ:

1. Диапазон цен на машиноместа, которые сопоставимы с оцениваемым объектом, в первую очередь, по площади – от 1 000 000 до 1 300 000 рублей
2. Цены предложения не всегда являются окончательными. Величина торга составляет 5-10% при наличии возможности торга.
3. Зависимость между площадью парковочного места и его ценой отсутствует.
4. Влияние таких факторов как физическое состояние, коммуникации, удаленность от метро для аналогичных парковочных мест оценщиком не выявлено.

<sup>5</sup> Предложения продажи машиномест, которые не сопоставимы с оцениваемым объектом, в анализе не участвовали

## 8. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с п.17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Фактическое использование других частей объекта (встроенных нежилых помещений), расположенных также в подвале многоквартирного дома, - машино-места для хранения автомобилей.

Учитывая характеристики объекта (расположение в подвале, наличие въезда для легковых автомобилей, отсутствие отделки), фактическое использование других частей объекта, спрос на рынке недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве машино-места.

## 9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

### 9.1. Терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

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

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

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

## 9.2. Подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике.

### 9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

В соответствии с п.11 ФСО №1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Анализ указанных факторов представлен в следующей таблице

#### Применимость и выбор подходов оценки

| Критерии, определяющие возможность использования подхода   | Значение критерия да/нет | Комментарии  |
|--|--------------------------|--|
| <b>Сравнительный подход</b>  |                          |  |
| Наличие достоверной и доступной информации о ценах объектов-аналогов   | Да                       | Рынок парковочных мест Нижегородского региона развит. На рынке существует много доступно и достоверной информации о ценах и характеристиках выставленных на продажу жилых объектов   |
| Наличие достоверной и доступной информации о характеристиках объектов-аналогов   | Да                       |  |
| Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки  | Да                       | Применение сравнительного подхода наиболее полно соответствует целям и задачам оценки, так как расчеты базируются на анализе текущего рынка недвижимости   |
| Отсутствие особых допущений, снижающих достоверность результата  | Да                       | При активно развитом рынке недвижимости особые допущения не требуются  |
| <b>Доходный подход</b>   |                          |  |
| Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить          | Нет                      | Использование доходного подхода обусловлено 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.  |
| Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы, связанные с объектом оценки                      | Да                       | Имеется возможность получения достоверной информации о расходах, связанных с объектом оценки   |
| Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки  | Нет                      | Жилые объекты редко рассматриваются с точки зрения возможности получения доходов от их эксплуатации, например, сдачи в аренду. Чаще всего такие объекты приобретаются для жилья. Поэтому доходный подход в меньшей степени соответствует целям и задачам настоящей оценки.   |
| Отсутствие особых допущений, снижающих достоверность результата  | Нет                      | Требуется введение особых допущений при расчете ставки капитализации, коэффициент недозагрузки, что существенно снижает достоверность результатов.   |
| <b>Затратный подход оценки</b>   |                          |  |
| Наличие достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки | Нет                      | Отсутствует достоверная информация о стоимости прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому объекту.  |
| Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки  | Нет                      | Затратный подход применяется, как правило, для оценки которых отсутствует активно развитый рынок с доступной информацией о ценах и характеристиках аналогов. Затратный подход достаточно статичен и не способен достоверно учитывать текущую ситуацию на рынке недвижимости. Кроме того применение затратного подхода для определения рыночной стоимости парковочного места, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого парковочного места является объективно невозможным, |
| Отсутствие особых допущений, снижающих достоверность результата  | Нет                      | Расчет рыночной стоимости парковочного места пропорционально его 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) |
|--|--|--|

Основываясь на проведенном анализе, оценщик принял решение не применять в рамках настоящего отчета затратный и доходный подходы. По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке объекта из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

#### 9.4. Порядок оказания оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

#### 9.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. На рынке недвижимости проводились и проводятся сделки по продаже объектов, поэтому в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого парковочного места, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, 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».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок недвижимости Нижегородской области, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «ВолгоЖилСтрой», «Новосел-НН» и др.; периодических изданий «Из рук в руки» ([www.irr.ru](http://www.irr.ru)), «Полезная площадь» ([www.ppl.nnov.ru](http://www.ppl.nnov.ru)); национальной мультилистинговой системы [www.nmls.ru](http://www.nmls.ru), гипермаркета недвижимости Нижнего Новгорода и области [www.gipernn.ru](http://www.gipernn.ru) и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

Оценщиком было выявлено 12 предложений продажи парковочных мест, расположенных в центральной части Нижегородского района в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская. Сведения о данных машиноместах приведены в разделе 8.3 настоящего отчета.

Отбор аналогов для расчета сравнительным подходом производился по следующим основным критериям:

1. Местоположение – центральная часть Нижегородского района в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская
2. Тип помещения – парковочное место в подземном паркинге
3. Тип здания – жилые комплексы повышенной комфортности, бизнес-центры, недавно сданные в эксплуатацию
4. Количество машиномест в парковочном месте - одно
5. Площадь – сопоставимая с объектом оценки
6. К продаже предлагается право собственности

Отбор аналогов представлен в следующей таблице:

| № п/п | Описание (текст объявления)   | Местоположение объекта   | Общая площадь, кв.м. | Цена      | Источник информации   | Обоснование выбора/отказа от выбора земельных участков в качестве аналогов  |
|-------|---|--|----------------------|-----------|---|---|
| 1     | Машиноместо в теплом подземном паркинге дома ЖК "Славянский квартал" Славянская 25А. Выход на стоянку через подъезд, лифт и ворота. Собственность зарегистрирована в ФРС. Место сухое, не сквозное. От хозяина. Без агентства.                              | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Славянская ул., 25А          | 20                   | 1 050 000 | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/248550026/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/248550026/</a>   | Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.   |
| 2     | Машиноместо в теплом подземном паркинге дома ЖК "Славянский квартал" (Студеная улица, 52к1). Новая часть паркинга. Хорошая вентиляция. Крайнее тупиковое место. Можно поставить 2 автомобиля (один за другим). При этом мешать они никому не будут. Хозяин. | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Студеная ул., 52к1           | 24                   | 1 000 000 | <a href="https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_2078099723">https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_2078099723</a> | Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.<br><br>В результате интервьюирования продавца установлено, что площадь машиноместа рассчитана на один автомобиль. Второй автомобиль возможно поставить только за счет мест общего пользования, что не позволяет учитывать данный факт в качестве ценообразующего фактора. |
| 3     | Машиноместо в центре города. Отдельный бокс.  | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Максима Горького, 113/30 | 25                   | 1 300 000 | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/221826484/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/221826484/</a>   | Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.   |
| 4     | Парковочное место 31 кв.м. в центре города под домом 32 на ул. Белинского с удобным заездом.  | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Белинского, д.32         | 31                   | 1 100 000 | <a href="https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-belinskogo-d-32-id2743688">https://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-belinskogo-d-32-id2743688</a> | Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки   |

|    |   |  |      |           |   |   |
|----|---|--|------|-----------|---|---|
| 5  | Подземный паркинг Белинского, 32 (БЦ "Две башни"), Машиноместо 18 кв.м. Брелок на ворота, охрана круглосуточно. Удобный въезд. От собственника.   | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Белинского, д.32 | 18   | 1 100 000 | <a href="https://www.avito.ru/nizhny_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_678347717">https://www.avito.ru/nizhny_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_678347717</a> | Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.   |
| 6  | Отапливаемое подземное парковочное место.   | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул.Воровского, д.3   | 18   | 1 500 000 | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/260848718/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/260848718/</a>   | Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. цена предложения является самой высокой в исследуемом сегменте при ценах на аналогичные по местоположению парковочные места в 1,5 раза меньше.  |
| 7  | Продается шикарный объект. Машиноместо 29,2 м2 в подвальном этаже жилого дома по ул. Студеная 55а. Очень просторная, закрытая автостоянка, на 2 машины. Помещение оборудовано пожарной сигнализацией, есть освещение, электроточка, по стенам имеются металлические стеллажи. Общее помещение автостоянки находится под охраной, имеется видеонаблюдение, оборудовано санузелом. имеется 2 выезда . | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Славянская ул., 55а  | 29,2 | 1 400 000 | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/265198512/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/265198512/</a>   | Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки   |
| 8  | Продам место в подземном паркинге в жилом доме 5а по ул.Армавасская, остановка Серая лошадь. Дом находится во дворе, на закрытой территории с круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Парковка сухая, удобный въезд.   | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Арзамасская ул., 5   | 18   | 1 200 000 | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/242284385/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/242284385/</a>   | Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.   |
| 9  | Продаем подземную парковку по адресу: ул. Арзамасская, 5а. Со стороны Ильинской. Дом находится во дворе, на закрытой территории с круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Парковка сухая, удобный въезд.   | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Арзамасская ул., 5   | 20   | 1 100 000 | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/250684323/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/250684323/</a>   | Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога.   |
| 10 | Продается семейное парковочное место в подземном паркинге в новом жилом доме, Славянская, 33А, ЖК "Renaissance". Срок сдачи дома - 4 квартал 2021 года.   | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Славянская ул., 33А  | 20   | 1 500 000 | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/259212438/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/259212438/</a>   | Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. объект к продаже предлагается право долевого участия, дом не сдан, цена предложения является самой высокой в исследуемом сегменте при ценах на аналогичные по местоположению парковочные места в 1,5 раза меньше. |
| 11 | Продаю машиноместо в подземном паркинге ЖК Славянский квартал рядом с ст. метро Горьковская в районе пересечения улиц Белинского, Тверская. Площадь 26,4 кв.м. Место теплое, сухое, не сквозное. Можно хранить  | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Белинского       | 26,4 | 850 000   | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/233574990/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/233574990/</a>   | Не может быть выбран в качестве аналога, т.к. цена предложения является самой низкой в исследуемом сегменте при ценах на аналогичные по местоположению парковочные места в 1,5 раза больше, существенно отличается по площади от объекта оценки                 |

|    |   |  |    |           |   |   |
|----|---|--|----|-----------|---|---|
|    | комплекты резины, велосипеды. Есть видеонаблюдение. Въезд и выезд через автоматические ворота (брелок имеется). Оформлено как отдельный объект недвижимости, без долей. |  |    |           |   |   |
| 12 | Продаю парковочные места охраняемого подземного паркинга по ул. Костина, 6 (въезд с ул. Костина и с ул. Короленко). От 1,1 млн.руб.                                     | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Костина, 6 | 21 | 1 300 000 | <a href="https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto_2087186109">https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/garazhi-i-mashinomesta/mashinomesto_2087186109</a> | Может быть выбран в качестве аналога, т.к. сопоставим по основным характеристикам с оцениваемым объектом, имеются достоверные сведения о характеристиках аналога. |

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке недвижимости («Адрес-НН», тел. 428-41-48, «Монолит Истейт», тел.262-13-16, «Городской Центр Недвижимости», тел. 291-18-13) и анализа предложений к продаже, опубликованных на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, оценщиком установлена, что типичной единицей сравнения в сегменте объекта оценки является 1 машиноместо.

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 актуальная ценовая информация. 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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в следующей таблице:

| Характеристики                            | Объект оценки  | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  | Аналог № 5  | Аналог № 6  | Аналог № 7  |
|---|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип объекта                               | Парковочное место в подземном паркинге                                 | Парковочное место в подземном паркинге  | Парковочное место в подземном паркинге  | Парковочное место в подземном паркинге  | Парковочное место в подземном паркинге  | Парковочное место в подземном паркинге  | Парковочное место в подземном паркинге  | Парковочное место в подземном паркинге  |
| Источник информации                       |  | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/248550026/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/248550026/</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_2078099723">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_2078099723</a> | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/221826484/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/221826484/</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_678347717">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_678347717</a> | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/242284385/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/242284385/</a> | <a href="https://nn.cian.ru/sale/commercial/250684323/">https://nn.cian.ru/sale/commercial/250684323/</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_2087186109">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_2087186109</a> |
| <b>Цена предложения, руб./машиноместо</b> | -  | 1 050 000   | 1 000 000   | 1 300 000   | 1 100 000   | 1 200 000   | 1 100 000   | 1 300 000   |
| <b>Состав передаваемых прав</b>           | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Корректировка %                           |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скоррект. величина, руб.                  |  | 1 050 000   | 1 000 000   | 1 300 000   | 1 100 000   | 1 200 000   | 1 100 000   | 1 300 000   |
| <b>Условия финансирования</b>             | Типичные   | Типичные  | Типичные  | Типичные  | Типичные  | Типичные  | Типичные  | Типичные  |
| Корректировка %                           |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скоррект. величина, руб.                  |  | 1 050 000   | 1 000 000   | 1 300 000   | 1 100 000   | 1 200 000   | 1 100 000   | 1 300 000   |
| <b>Условия продажи</b>                    | Типичные   | Типичные  | Типичные  | Типичные  | Типичные  | Типичные  | Типичные  | Типичные  |
| Корректировка %                           |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скоррект. величина, руб.                  |  | 1 050 000   | 1 000 000   | 1 300 000   | 1 100 000   | 1 200 000   | 1 100 000   | 1 300 000   |
| <b>Возможность торга</b>                  | Отсутствует  | Отсутствует   | Отсутствует   | Отсутствует   | Отсутствует   | Отсутствует   | Отсутствует   | Отсутствует   |
| Корректировка %                           |  | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| Скоррект. величина, руб.                  |  | 1 050 000   | 1 000 000   | 1 300 000   | 1 100 000   | 1 200 000   | 1 100 000   | 1 300 000   |
| <b>Дата предложения/ Время продажи</b>    | Ноябрь 2021 г.   | Ноябрь 2021 г.  | Ноябрь 2021 г.  | Ноябрь 2021 г.  | Ноябрь 2021 г.  | Ноябрь 2021 г.  | Ноябрь 2021 г.  | Ноябрь 2021 г.  |
| Корректировка %                           |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скоррект. величина, руб.                  |  | 1 050 000   | 1 000 000   | 1 300 000   | 1 100 000   | 1 200 000   | 1 100 000   | 1 300 000   |
| <b>Месторасположение</b>                  | Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Новая, д 3 | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Славянская ул., 25А   | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Студёная ул., 52к1  | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Максима Горького, 113/30  | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Белинского, д.32  | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Арзамасская ул., 5  | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Арзамасская ул., 5  | Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Костина, 6  |
| Корректировка %                           |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скоррект. величина, руб.                  |  | 1 050 000   | 1 000 000   | 1 300 000   | 1 100 000   | 1 200 000   | 1 100 000   | 1 300 000   |
| <b>Площадь</b>                            | 22,2   | 20  | 24  | 25  | 18  | 18  | 20  | 21  |

|  |         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Корректировка %                                |         | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               |
| Скоррект.величина, руб.                        |         | 1 050 000        | 1 000 000        | 1 300 000        | 1 100 000        | 1 200 000        | 1 100 000        | 1 300 000        |
| <b>Состояние отделки</b>                       | Хорошее | Хорошее          | Хорошее          | Хорошее          | Хорошее          | Хорошее          | Хорошее          | Хорошее          |
| Корректировка руб.                             |         | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Скорректированная стоимость машиноместа</b> |         | <b>1 050 000</b> | <b>1 000 000</b> | <b>1 300 000</b> | <b>1 100 000</b> | <b>1 200 000</b> | <b>1 100 000</b> | <b>1 300 000</b> |

### Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

**Корректировка по условиям торга** учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов.

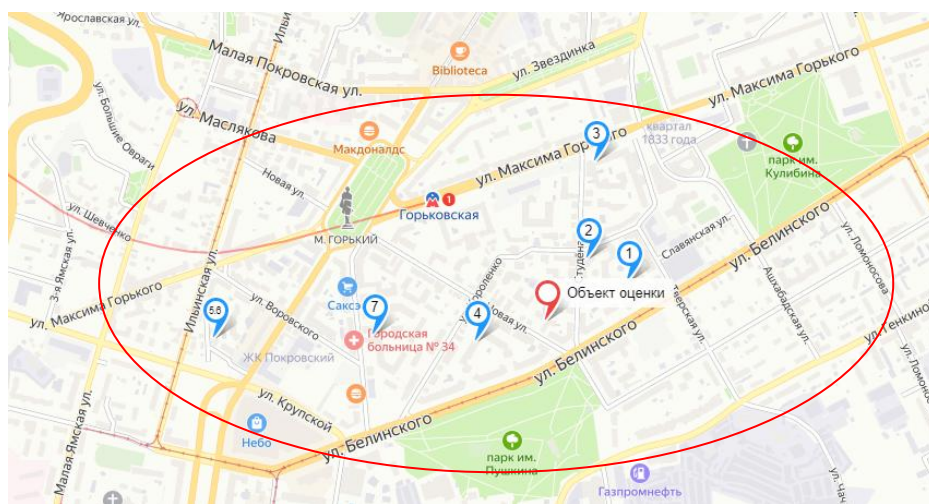
В результате интервьюирования продавцов установлено, что возможность торга для выявленных аналогов отсутствует. Проведение корректировки не требуется.

**Корректировка на дату продажи (предложения).** Состояние рынка может изменяться в зависимости от многих факторов, поэтому необходимо учитывать состояние рынка во время сделок с аналогами. Выявленные предложения не требуют корректировки по данному фактору, т.к. вся полученная информация является актуальной на дату оценки.

**Корректировка на вид сделки.** Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. В том случае, если аналог представляет собой альтернативную продажу, достаточно большое количество предложений на рынке и все еще низкий спрос позволяют быстро подобрать альтернативу. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Корректировка по месторасположению** подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района.

Все выбранные аналоги сходны с объектом оценки по местоположению и расположены в районе улиц Максима Горького, Студеная, Белинского, Ильинская. Данный район характеризуется смешанной застройкой: в нем расположены как дома современной постройки с подземными паркингами, так и дореволюционной, ограниченным наличием парковых мест, удаленностью от основных торговых и бизнес-центров центральной части Нижегородского района.



Таким образом, проведение данной корректировки не требуется.

**Корректировка на площадь.** Анализ вышеприведенных данных показал, что для сопоставимых с объектом оценки парковочных мест зависимость цены парковочного места от общей площади не является статистически значимой (см. Анализ рынка). Проведение корректировки не требуется.

**Корректировка на состояние** учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки может быть определена экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на строительные материалы и работы специализированных организаций Нижегородской области. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку состояние аналогов сопоставимо с состоянием объекта оценки.

Результаты анализа выборки итоговых скорректированных цен объектов-аналогов представлены в следующей таблице:

| № п/п | Скорректированные цены объектов – аналогов, руб. | Математическое ожидание (среднее арифметическое значение) | Стандартное отклонение | Коэффициент вариации для данной выборки | Нормативное (требуемое) значение коэффициента вариации, не более |
|-------|--|---|------------------------|---|--|
| 1     | 1 050 000  | 1 150 000   | 119 024                | 10,3%                                   | 33% <sup>6</sup>   |
| 2     | 1 000 000  |   |                        |   |  |
| 3     | 1 300 000  |   |                        |   |  |
| 4     | 1 100 000  |   |                        |   |  |
| 5     | 1 200 000  |   |                        |   |  |
| 6     | 1 100 000  |   |                        |   |  |
| 7     | 1 300 000  |   |                        |   |  |

Как видно из таблицы, коэффициент вариации меньше нормативного значения (33%), поэтому с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. В таком случае стоимость исследуемого объекта может быть принята среднему значению выборки.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого помещения, полученная методом сравнения продаж, составляет 1 150 000 руб.

**Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:**

**1 150 000 (Один миллион сто пятьдесят тысяч) руб.**

## 10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости помещения

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что парковочное место не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

### Согласование полученных результатов

| Наименование подхода                    | Значение      | Удельный вес | Удельное значение |
|---|---------------|--------------|-------------------|
| Затратный подход                        | Не применялся | –            | –                 |
| Сравнительный подход                    | 1 150 000     | 1,00         | 1 150 000         |
| Доходный подход                         | Не применялся | –            | –                 |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b> |               |              | <b>1 150 000</b>  |

**Рыночная стоимость нежилого помещения П12 общей площадью 22,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Новая, д 3, по состоянию на 01 ноября 2021 г. составляет:**

**1 150 000 (Один миллион сто пятьдесят тысяч) руб.**

<sup>6</sup> С.В.Грибовский С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М.:Финансы и статистика, 2009, с.97



## 11. Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

- квалификация оценщика, участвовавшего в проведении оценки, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

**Оценщик**

\_\_\_\_\_ /Лысов Д.В./

**Директор ООО «Независимое Экспертное Бюро»**

\_\_\_\_\_ /Лысов Д.В./  
м.п.

## 12. Использованные материалы

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

- Копия Выписки из ЕГРН
- Копия Распоряжения

**Нормативные акты:**

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

**Стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержден приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611;
- СИПОД НП СМАО «Оценка недвижимости»
- Международные стандарты оценки МСО 1-4. Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ). Москва 1995 г.

**Научная литература:**

- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости", Москва 2011 г.
- Скоркин С.С. Методика определения корректировок на различия в численных значениях элементов сравнения на основе функции полезности недвижимости, <http://appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/Skorkin-05-10.doc>
- Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости (Практическое пособие). – Ростов н/Д: Ростиздат, 2005

Приложение № 1 Фотографии объекта оценки



Общий вид дома



Въезд в парковку



Общий вид машино-места



Общий вид машино-места

## Приложение № 2 Распечатки интернет-страниц Аналог №1

nn.cian.ru/sale/commercial/248550026/

21 сен, 22:25 66 просмотров, 0 за сегодня

### Машиноместо, 20 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Славянская ул., 25А [На карте](#)  
Горьковская · 6 мин. пешком

В избранное

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

1 050 000 ₪  
52 500 ₪ за м<sup>2</sup>

ID 66055141  
+7 958 726-18-66

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните! В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

1 фото

20 м<sup>2</sup> Площадь    Подземная Парковка    Машиноместо Тип

Машиноместо в теплом подземном паркинге дома ЖК "Славянский квартал" Славянская 25А. Выход на стоянку через подъезд, лифт и ворота. Собственность зарегистрирована в ФРС. Место сухое, не сквозное. От хозяина. Без агентства.

Отзыв о сайте

Ножки из металла для стульев!  
Отправляем образцы бесплатно! Регулируемые подпятники! Порошковая краска! Звоните!  
Узнать больше incorners.ru

Ножки из металла для стульев!  
Отправляем образцы бесплатно! Регулируемые подпятники! Порошковая краска! Звоните!  
Узнать больше incorners.ru

Ножки из металла для стульев!  
Отправляем образцы бесплатно!

17:14 28.10.2021

# Аналог №2

Browser tabs: Продаю гараж 20, Машиноместо, 24, Продажа гаража, Машиноместо, 18, Продаю гараж 18, Купить гараж 20, Машиноместо на. Address: avito.ru/nizhniy\_novgorod/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinomesto\_24\_m\_2078099723. Buttons: Обновить.

Нижний Новгород · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

## Машинместо, 24 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 17 октября в 11:38



### О гараже

Площадь: 24 м² · Охрана: Да  
Тип машиноместа: Подземный паркинг

### Расположение

1 000 000 ₽

Кредит от Газпромбанка  
Подробнее

8 910 895-26-53

Написать сообщение

Руслан  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2021

Подписаться на продавца

№ 2078099723 · 701 (+2)

### Я Доставка

Для вашего бизнеса

цветочный ресторан магазин

Ипотека в Альфа-Банке от 4.99%

### Ипотека в Альфа-Банке от 4.99%

Windows taskbar with icons for Home, Telegram, WhatsApp, Messenger, Calculator, Chrome, File Explorer, Maps, and Word. System tray shows signal strength, volume, and date/time: 17:14 28.10.2021.

### О гараже

Площадь: 24 м²  
Охрана: Да  
Тип машиноместа: Подземный паркинг

### Расположение

Нижегородская область, Нижний Новгород, Студёная ул., 52к1  
Горьковская, 400 м | Стрелка, 4 км



### Описание

Машиноместо в теплом подземном паркинге дома ЖК "Славянский квартал" (Студёная улица, 52к1). Новая часть паркинга. Хорошая вентиляция. Крайнее тупиковое место. Можно поставить 2 автомобиля (один за другим). При этом мешать они никому не будут. Хозяин.

1 000 000 ₽

Кредит от Газпромбанка  
Подробнее

8 910 895-26-53

Написать сообщение

Руслан  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2021

Подписаться на продавца

№ 2078099723. 701 (+2)

Первоначальный взнос от 10%

Реклама

Комплексное юридическое сопровождение компаний ЖКХ

В 2 раза дешевле штатного юриста или юридической компании из вашего города!

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

# Аналог №3

Продаю гараж 20 x Машиноместо, 24 x Продажа гаража x Машиноместо, 18 x Продаю гараж 18 x Купить гараж 20м x Машиноместо на x

nn.cian.ru/sale/commercial/221826484/ Обновить

## Машиноместо, 25 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, ул. Максима Горького, 113/30 На карте

Горьковская · 4 мин. пешком

В избранное

ПАО «БАНК УРАЛСИБ»  
Генеральная лицензия  
Банка России №30  
выдана 10.03.2015г.  
Ставка от 10,7%,  
максимальная  
сумма 50 млн руб.  
Первоначальный  
взнос от 25%  
УРАЛСИБ

1 300 000 ₽  
52 000 ₽ за м<sup>2</sup>


ID 45791407

+7 958 728-67-54  
+7 958 728-54-09

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



2 фото

ул. Максима Горького

25 м<sup>2</sup> Площадь  
Подземная Парковка  
Машиноместо Тип

Машиноместо в центре города. Отдельный бокс.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

Карта мира из дерева. Ручная работа  
Купи любую карту и получи метки для карты за 1 рубль по промокоду tags11  
Узнать больше aa-craft.com

УСК – сверлильный комплекс  
Для сверления множества отверстий одновременно.  
Узнать больше profaid.ru

Карта мира из дерева. Ручная работа

17:14 28.10.2021

# Аналог №4

Нижний Новгород · Купить · Машинместа · Подземный паркинг

## Машинместо, 18 м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 22 октября в 09:38



### О гараже

Площадь: 18 м² · Охрана: Да  
Тип машиноместа: Подземный паркинг

### Расположение

1 100 000 ₽

Кредит от Газпромбанка  
Подробнее

8 920 253-19-88

Написать сообщение

Павел

Частное лицо  
На Авито с ноября 2014  
Завершено 13 объявлений







Подписаться на продавца

№ 678347717, 7658 (+2)

### Я Доставка

Для вашего бизнеса

- цветочный магазин
- ресторан
- автозапчасти

|   |  |   |
|---|--|---|
| <br>2 400 руб.   | <br>4 410 руб.    | <br>10 953 руб.  |
| <br>1 790 руб. | <br>14 909 руб. | <br>2 109 руб. |

Все инструменты · 0 заказов



### О гараже

Площадь: 18 м² Охрана: Да  
Тип машиноместа: Подземный паркинг

### Расположение

Нижегородская область, Нижний Новгород, ул. Белинского, 32  
Горьковская, 300 м Московская, 3,3 км Стрелка, 3,9 км Скрыть карту



### Описание

1. Подземный паркинг Белинского, 32 (БЦ "Две башни"), Машиноместо 18 кв.м.  
Брелок на ворота, охрана круглосуточно. Удобный въезд. От собственника. 1100000 руб.  
Аренда 5000 руб./месяц.

1 100 000 руб

Кредит от Газпромбанка Подробнее

8 920 253-19-88

Написать сообщение

Павел  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2014  
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

№ 678347717, 7658 (+2)

|                 |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|
| 2 400 руб.      | 4 410 руб.  | 10 953 руб. |
|                 |             |             |
| 1 790 руб.      | 14 909 руб. | 2 109 руб.  |
| Все инструменты |             |             |

**Комплексное юридическое сопровождение компаний ЖКХ**

В 2 раза дешевле штатного юриста или юридической компании из вашего города!

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

### Гараж, 18 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Нижний Новгород р-н Нижегородский мкр. Центр. Арзамасская ул. 5 [На карте](#)

В избранное

**Покупай бизнес-недвижимость в кредит**  
на срок до 7 лет на выгодных условиях



18 м<sup>2</sup> Площадь  
Гараж Тип

Продам место в подземном паркинге в жилом дома 5а по ул.Арзамасская, остановка Серая лошадь. Дом находится во дворе, на закрытой территории с круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Парковка сухая, удобный въезд. Рассмотрю все предложения.

Онлайн-показ

1 200 000 ₪

66 667 ₪ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены

Император

Агентство недвижимости  
На рынке с 1997 года  
Еще 86 объектов

+7 958 729-18-64

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Карта мира из дерева. Ручная работа**

Купи любую карту и получи метки для карты за 1 рубль по промокоду tags11

Узнать больше aa-craft.com

**Карта мира из дерева. Ручная работа**

Купи любую карту и получи метки для карты за 1 рубль по промокоду tags11

Узнать больше aa-craft.com

**Карта мира**

Продаю гараж 20 м² | Машиноместо, 24 м² | Продажа гаража | Машиноместо, 18 м² | Продаю гараж 18 м² | Купить гараж 20 м² | Машиноместо на

nn.cian.ru/sale/commercial/250684323/ Обновить

21 сен, 16:37 62 просмотра, 0 за сегодня

### Машинместо, 20 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород р-н Нижегородский мкр. Центр. Арзамасская ул., 5 [На карте](#)

- Московская - 4 мин. на транспорте
- Чкаловская - 7 мин. на транспорте
- Горьковская - 9 мин. пешком

В избранное

Покупай бизнес-недвижимость в кредит под залог приобретаемых объектов УРАЛСИБ

**1 100 000 ₹**  
55 000 ₹ за м²  
Следить за изменением цены

**Анна Ивановна Агапова**  
Опытный PRO  
Документы агентства проверены  
На рынке с 2008 года  
Еще 62 объекта


**+7 958 728-44-93**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Анна Ивановна Агапова  
Нет отзывов



2 фото

20 м² Площадь  
Подземная Парковка  
Машинместо Тип

Продает подземную парковку по адресу: ул. Арзамасская, 5а. Со стороны Ильинской. Дом находится во дворе, на закрытой территории с круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Парковка сухая, удобный въезд.

Отзыв о сайте

Карта мира из дерева. Ручная работа  
Купи любую карту и получи метки для карты за 1 рубль по промокоду tags11  
Узнать больше aa-craft.com

Карта мира из дерева. Ручная работа  
Купи любую карту и получи метки для карты за 1 рубль

17:15 28.10.2021

# Аналог №7

Продаю гараж 20 x Машиноместо, 24 x Продажа гаража x Машиноместо, 18 x Продаю гараж 18 x Купить гараж 20 x Машиноместо на x

avito.ru/nizhniy\_novgorod/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinomesto\_2087186109

Обновить

Нижний Новгород · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

## Машинместо

Добавить в избранное · Добавить заметку · 3 октября в 20:20



### О гараже

Тип машиноместа: Подземный паркинг · Охрана: Да

### Расположение

1 300 000 ₽

Кредит от Газпромбанка  
Подробнее

8 904 914-19-03

Татьяна

Частное лицо  
На Авито с апреля 2014  
Завершено 34 объявления

33 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2087186109 · 654 (+3)

### Я Доставка

Для вашего бизнеса

- цветочный ресторан
- магазин
- автозапчасти

Виды доставки: доставка от производителя, доставка посредником, доставка курьером, доставка почтой, доставка транспортной компанией

29 000 руб. · 2 489 руб.

Все инструменты · 0 заказов

Windows taskbar with icons for Home, Telegram, WhatsApp, Messenger, Calculator, Chrome, File Explorer, Maps, and Word. System tray shows network, volume, and battery icons, along with the date and time: 17:15 28.10.2021.



1 300 000 ₽

Кредит от Газпромбанка  
Подробнее

8 904 914-19-03

**Татьяна**  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2014  
Завершено 34 объявления

33 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2087186109, 654 (+3)

### О гараже

Тип машиноместа: Подземный паркинг    Охрана: Да

### Расположение

Нижегородская область, Нижний Новгород, ул. Костина, 6  
Горьковская, 400 м    Московская, 3 км    Стрелка, 3,7 км    Показать карту

### Описание

Продаю парковочные места охраняемого подземного паркинга по ул. Костина, 6 (въезд с ул. Костина и с ул. Короленко). От 1,1 млн.руб.



Two small advertisements for tools. The first is a drill for 29 000 руб. The second is a power tool for 2 489 руб. A red button says 'Все инструменты'.

Advertisement for legal services. Text: 'Комплексное юридическое сопровождение'. Includes a red checkmark icon.

## Объявления, не являющиеся аналогами, но участвующие в анализе рынка

Поиск на карте x Купить парковочн x Продаю гараж 18 x Купить гараж 29.2 x Купить гараж 20м x Купить гараж 26.4 x Купить парковочн x +

gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-belinskogo-d-32-id2743688 Обновить

**GIPERNN.RU** Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области 18+ + Подать объявление Избранное Вход / Регистрация

Продажа Аренда Спрос Аналитика Журнал Ипотека Агентства и застройщики Ещё

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2743688

### Продажа парковочного места на ул. Белинского, д. 32

Нижегородский район, Нижний Новгород

**1 100 000 руб.**

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| №             | 2743688               |
| Район         | Нижегородский         |
| Адрес         | ул. Белинского, д. 32 |
| Объект        | парковочное место     |
| Площадь       | 30 м²                 |
| Материал стен | другой                |

Рыбакова Ольга Евгеньевна  
Агент  
Адрес  
✓ Член НГСР  
**+7-920-250-57-67**  
Написать

Нет фото

Фото На карте

Перейти на страницу дома Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:  
Парковочное место 31 кв.м. в центре города под домом 32 на ул. Белинского с удобным заездом.

Windows Home Telegram WhatsApp Messenger Google Chrome File Explorer 2 MS Word 17:32 28.10.2021

Поиск на карте | Купить парковочн | Продаю гараж 18 | Купить гараж 29.2 | Купить гараж 20м | Купить гараж 26.4 | Купить парковочн | Обновить

nn.cian.ru/sale/commercial/260848718/

Недвижимость в Нижнем Новгороде > Коммерческая > Продажа гаражей в Нижнем Новгороде > Нижегородский > Центр > метро Горьковская > улица Воровского

21 сен, 11:13 28 просмотров, 1 за сегодня

### Машиноместо, 18 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский мкр. Центр, ул. Воровского, 3 [На карте](#)

● Горьковская - 6 мин. пешком ● Московская - 6 мин. на транспорте

В избранное

Нет фото

18 м<sup>2</sup> Площадь    Подземная Парковка    Машиноместо Тип

Отапливаемое подземное парковочное место.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

|        |                            |            |                   |
|--------|----------------------------|------------|-------------------|
| Цена   | 1 500 000 ₹                | Тип сделки | Свободная продажа |
| Ставка | 83 334 ₹ за м <sup>2</sup> |            |                   |

[Уточнить условия](#)

Общая информация

**1 500 000 ₹**

83 334 ₹ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

**Михаил**

Ещё 1 объект

**+7 958 728-49-14**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**Профильные светильники от 1950 руб. Доставка 0 руб**

[Узнать больше](#) aceled.ru

**Профильные светильники от 1950 руб. Доставка 0 руб**

[Узнать больше](#) aceled.ru

**Профильные светильники**

Отзыв о сайте

Windows Taskbar: Home, Telegram, WhatsApp, Messenger, Calculator, Chrome, File Explorer, Mail, 2 notifications, Word

System Tray: Signal strength, Wi-Fi, Volume, Language: РУС, Time: 17:32, Date: 28.10.2021

## Машиноместо, 29,2 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Студеная ул., 55а. На карте

В избранное

Покупай бизнес-недвижимость в кредит под залог приобретаемых объектов



4 фото



29,2 м<sup>2</sup> Площадь  
Машиноместо Тип

Продается шикарный объект. Машиноместо 29,2 м2 в подвальном этаже жилого дома по ул. Студеная 55а. Очень просторная, закрытая автостоянка, на 2 машины. Помещение оборудовано пожарной сигнализацией, есть освещение, электроточка, по стенам имеются металлические стеллажи. Общее помещение автостоянки находится под охраной, имеется видеонаблюдение, оборудовано санузлом, имеется 2 выезда. звоните, смотрите. Редкое предложение  
Код объекта: 51629.

**Онлайн-показ**  
**1 400 000 ₹**  
47 946 ₹ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены

**Владис - Коммерческий отдел**  
PRO  
Агентство недвижимости  
Ещё 70 объектов  
**+7 958 729-29-59**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



**Карта мира из дерева. Ручная работа**  
Купи любую карту и получи метки для карты за 1 рубль по промокоду tags11  
Узнать больше aa-craft.com

**Карта мира из дерева. Ручная работа**  
Купи любую карту и получи метки для карты за 1 рубль по промокоду tags11  
Узнать больше aa-craft.com

**Скачай 11 плагинов ТеКла бесплатно**



сегодня, 15:13 14 просмотров, 0 за сегодня

### Гараж, 20 м<sup>2</sup>

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Славянская ул., 33А [На карте](#)

В избранное

Кредит может вылиться до 110 млн. рублей. Срок займа составляет от 12 до 300 месяцев. Ставка по кредиту от 8.9% до 20%. Первоначальный взнос от 20%. Все условия по кредиту определяются индивидуально для каждого клиента и зависят от его ситуации. ТАСД "Трансфингробанк". Ген. лицензия ЦБ РФ №02216



20 м<sup>2</sup> Площадь  
Гараж Тип

Продается семейное парковочное место в подземном паркинге в новом жилом доме, Славянская, 33А, ЖК "Renaissance". Срок сдачи дома - 4 квартал 2021 года.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Онлайн-показ

1 500 000 ₺

75 000 ₺ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Ксения Владимировна Курбакова

PRO  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 1993 года  
Еще 682 объекта



+7 958 729-16-82

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Ксения Владимировна Курбакова  
Нет отзывов



### Ножки из металла для стульев!

Отправляем образцы бесплатно!  
В 3 раза дешевле итальянских аналогов! Звоните!

Узнать больше incorners.ru



### УСК – сверильный комплекс

Для сверления множества отверстий одновременно.

Узнать больше profaid.ru

### Машиноместо, 26,4 м<sup>2</sup>

Нижегородская область Нижний Новгород р-н Нижегородский мкр. Центр ул. Белинского На карте

В избранное

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях



5 фото



26,4 м<sup>2</sup> Площадь  
Подземная Парковка  
Машиноместо Тип

Продаю машиноместо в подземном паркинге ЖК Славянский квартал рядом с ст. метро Горьковская в районе пересечения улиц Белинского, Тверская. Площадь 26,4 кв.м. Место теплое, сухое, не сквозное. Можно хранить комплекты резины, велосипеды. Есть видеонаблюдение. Въезд и выезд через автоматические ворота (брелок имеется). Оформлено как отдельный объект недвижимости, без долей. От хозяина.

850 000 Р

32 197 Р за м<sup>2</sup>

ID 52358828

+7 958 726-54-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

УСК – сверлильный комплекс

Для сверления множества отверстий одновременно.

Узнать больше profaid.ru

УСК – сверлильный комплекс

Для сверления множества отверстий одновременно.

Узнать больше profaid.ru

Ножки из металла для стульев!

Отправляем образцы бесплатно! В 3 раза дешевле итальянских аналогов! Звоните!

## Приложение № 3 Документы Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение<br>вид объекта недвижимости  |   |                   |                         |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2   | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 16.07.2021г.   |   |                   |                         |
| Кадастровый номер:   | 52:18:0060125:288   |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:   | 52:18:0060125   |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 05.07.2011  |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Инвентарный номер 5393; Условный номер 52:18:06 01 25:0018:05393:А:П012   |                   |                         |
| Местоположение:  | Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Новая, д 3, пом П12   |                   |                         |
| Площадь:   | 22.2  |                   |                         |
| Назначение:  | Нежилое   |                   |                         |
| Наименование:  | Помещение   |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место   | Подвал № 1  |                   |                         |
| Вид жилого помещения:  | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:  | 26120.74  |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 52:18:0060125:64  |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |                   |                         |
| Особые отметки:  | Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ - АВТОСТОЯНКА. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |                   |                         |
| полное наименование должности  |   | подпись           | инициалы, фамилия       |

М.П.

|                          |                           |  |                         |
|--------------------------|---------------------------|--|-------------------------|
| Помещение                |                           |  |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |  |                         |
| Лист № 2 раздела 1       | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2  | Всего листов выписки: 4 |
| 16.07.2021г.             |                           |  |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 52:18:0060125:288  |                         |
| Получатель выписки:      |                           | Юдина Юлия Викторовна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ<br>НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ |                         |

|  |         |                   |
|--|---------|-------------------|
|  | подпись | инициалы, фамилия |
|  | М.П.    |                   |

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

|                          |   |                     |   |
|--------------------------|---|---------------------|---|
| Помещение                |   |                     |   |
| вид объекта недвижимости |   |                     |   |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 2   | Всего листов выписки: 4   |
| 16.07.2021г.             |   |                     |   |
| Кадастровый номер:       |   | 52:18:0060125:288   |   |
| 1                        | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1                 | ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДОСТРОЙКЕ И РЕСТАВРАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ИНН: 5260055120 |
| 2                        | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.1                 | Хозяйственное ведение<br>52:18:0060125:288-52/286/2021-1<br>16.07.2021 15:52:48                                     |
| 4                        | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                 | данные отсутствуют  |
| 5                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано |   |
| 1                        | Правообладатель (правообладатели):  | 1.2                 | Нижегородская область   |
| 2                        | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.2                 | Собственность<br>52-01/01-65/2001-570<br>10.09.2001 00:00:00  |
| 4                        | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.2                 | данные отсутствуют  |
| 5                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано |   |
| 6                        | Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |   |
| 7                        | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |   |
| 8                        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |   |
| 9                        | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                             | данные отсутствуют  |   |

|  |         |                   |
|--|---------|-------------------|
|  | подпись | инициалы, фамилия |
|  | М.П.    |                   |

|                          |  |                   |                         |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------------|
| Помещение                |  |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |  |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2  | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 16.07.2021г.             |  | 52:18:0060125:288 |                         |
| Кадастровый номер:       |  |                   |                         |
| 10                       | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют       |                         |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |



**Министерство  
имущественных и земельных отношений  
Нижегородской области**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

15.06.2021 № 326-11-371283/21

г. Нижний Новгород

**О передаче государственного имущества в  
хозяйственное ведение**

В соответствии со ст. 209, 299 Гражданского Кодекса Российской Федерации, Положением о министерстве имущественных и земельных отношений Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 22 марта 2018 года № 183, на основании обращений Управления делами Правительства Нижегородской области (ИНН 5253004340) и ГП НО «ДиРОН» (ИНН 5260055120):

1. Изъять из оперативного управления Управления делами Правительства Нижегородской области и передать в хозяйственное ведение государственному предприятию Нижегородской области по достройке и реставрации объектов недвижимости государственное имущество:

- нежилое помещение П12 общей площадью 22,2 кв.м, кадастровый номер 52:18:0060125:288, расположенное по адресу: г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Новая, д.3.

2. Управлению делами Правительства Нижегородской области и государственному предприятию Нижегородской области по достройке и реставрации объектов недвижимости оформить и представить на утверждение в министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области акты приема-передачи государственного имущества.

3. Управлению учета и использования имущества (Беляковой Н.В.) внести изменения в реестр имущества государственной собственности Нижегородской области.

Заместитель министра

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
Правительства Нижегородской области

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 03394AE90033AD65824CEBE7624E9F53E8  
Кому выдан: Башкирова Мария Сергеевна  
Действителен: с 25.05.2021 до 25.05.2022

М.С.Башкирова



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 января 2008 года  
дата включения в реестр

1474  
№ согласно реестру

## Лысов Дмитрий Владимирович

паспорт 2202 618691 выдан УВД Автозаводского района  
г. Нижнего Новгорода 08.08.2002, код подразделения 522-001,  
зарегистрирован: г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д. 54, кв. 215

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 5491R/046/0037/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/046/0037/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Лысов Дмитрий Владимирович  
Адрес: Нижегородская область, г.Бор, с.Редькино, д.98А

**Объект страхования:** - имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

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

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

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

**Франшиза:** не устанавливается

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «27» сентября 2021 г. и действует до «26» сентября 2022 г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



/Новокщонов И.С./

**Страхователь:**  
Лысов Дмитрий Владимирович



/Лысов Д.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Н.Новгород «17» сентября 2021 г.

Полис № 5491R/046/0037/21

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 5491R/776/0034/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5491R/776/0034/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «НЭБ»  
Местонахождение: г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д.54, кв. 215  
ИНН 5256044373

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** Не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «23» августа 2021 г. и действует до «22» августа 2022 г. включительно.  
Ретроактивный период с «27» сентября 2011 г. до дня начала Периода страхования  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
**АО «АльфаСтрахование»**



/Новикшонов И.С./

Страховщик

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

**Страхователь:**  
**ООО «НЭБ»**



/Лысов Д.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Н. Новгород  
«20» августа 2021г.

Страхователь

Полис № 5491R/776/0034/21

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



№ 3174 от 30.07.2020

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "Независимое Экспертное Бюро"** о том, что **Лысов Дмитрий Владимирович** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 14.01.2008 за регистрационным № 1474.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

| Номер    | Дата выдачи | Направление оценочной деятельности | Кем выдан  | Срок действия             | Основание аннулирования, дата и номер протокола |
|----------|-------------|------------------------------------|--|---------------------------|---|
| 005650-1 | 16.03.2018  | Оценка недвижимости                | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" | 16.03.2018-<br>16.03.2021 |   |

Данные сведения предоставлены по состоянию на «30» июля 2020.

Дата составления выписки «30» июля 2020.

*ц.о/* Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021223-1

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

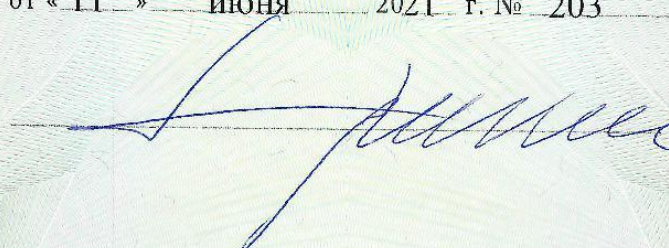
выдан

Лысову Дмитрию Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

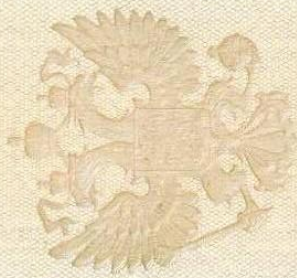
Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » июня 2024 г.

АО «ОПДЦОИ», Москва, 2021 г., ф. № 13 № 484.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

946



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 537431

Настоящий диплом выдан

Аммирову Владимиру  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21.10.2002 г. по 14.03.2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в ИИ «Межэкономическое  
институте повышения квалификации и пе-  
реподготовки руководящих кадров (МПК  
по программе «Профессиональная оценка  
и экспертиза объектов и прав собственности  
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»  
(наименование учреждения, осуществляющего образование)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21.03.2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Аммирова  
(фамилия, имя, отчество)

Владимира  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)  
(наименование)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Ушаков  
(подпись)

Город У. Новгород год 2003  
(наименование)