

Директор ООО «Приволжская оценочная компания»

_____ О.А. Новиков

20 марта 2017 г.

М.П.

Отчет об оценке №029-17

Определение рыночной стоимости следующих объектов

недвижимости:

- ✓ **891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8;**
- ✓ **104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «РосАвтоСтрой»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Приволжская оценочная компания»

Оценщик: Новиков Олег Александрович

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Отчет об оценке составлен на основании договора на проведение оценки №028-17 от 30 января 2017 года и задания на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

✓ 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8;

✓ 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8.

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8	Не применялся по причинам, изложенным далее в соответствующей главе отчета об оценке	50 008 736 руб.	Не применялся по причинам, изложенным далее в соответствующей главе отчета об оценке
104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8	Не применялся по причинам, изложенным далее в соответствующей главе отчета об оценке	5 837 129 руб.	Не применялся по причинам, изложенным далее в соответствующей главе отчета об оценке

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

По состоянию на 20 февраля 2017 года величина рыночной стоимости 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8, составляет:

50 000 000 (Пятьдесят миллионов) РУБЛЕЙ¹

По состоянию на 20 февраля 2017 года величина рыночной стоимости 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8, составляет:

5 800 000 (Пять миллионов восемьсот тысяч) РУБЛЕЙ.²

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.³

1.6 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 2. Задание на проведение оценки.

Параметр	Характеристика, наименование, описание
Объект оценки	<p>✓ 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8;</p> <p>✓ 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>✓ 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8;</p> <p>✓ 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на	<p>✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №52/012/500/2017-389 от 13.01.2017 года;</p>

¹ Указанная величина рыночной арендной платы включает все действующие на дату оценки налоги

² Указанная величина рыночной арендной платы включает все действующие на дату оценки налоги

³ статья 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ (с изменениями на 21 июля 2014 года)

доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	✓ Справка об отсутствии информации о балансовой стоимости оцениваемого имущества;
Имущественные права на объекты недвижимости	<p>✓ 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8, принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «РосАвтоСтрой» на праве общей долевой собственности;;</p> <p>✓ 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8, принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «РосАвтоСтрой» на праве общей долевой собственности</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для ведения процедуры конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для указанных выше целей
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость. В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 – ФЗ от 29 июля 1998 года под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчете об оценке понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);</p> <p>✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме</p>
Дата оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата определения	20 февраля 2017 года

стоимости объекта оценки)	
Срок проведения оценки	30 января 2017 года – 20 марта 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. ✓ Использование отчета об оценке не по назначению может привести к заблуждению и неверным выводам. ✓ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. ✓ Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью. ✓ Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, любая его трансформация, в том числе перевод отчета об оценке на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются. ✓ В случае отсутствия некоторых сведений о характеристиках объектов права, необходимых для проведения оценки, оценка производится исходя из предположений и допущений оценщика. ✓ В случае несоответствия предполагаемых и реальных характеристик объекта оценки, заказчик не может использовать отчет об оценке по своему назначению. ✓ Оценщик не несет ответственности за несоответствие предполагаемых и реальных характеристик объекта оценки; ✓ Отчет об оценке представляет точку зрения оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете; ✓ Оценщик делает допущение на возможную погрешность в получении исходных данных, обработке и формировании конечного результата. В оценке, как процессе, погрешность рассматривается как мера допустимого разброса, в пределах которого результат считается достаточно правдоподобным. В физических измерениях погрешность можно определить отклонением измеренного значения величины от истинного значения, но в экономических измерениях истинного значения величины не существует, есть оценка значения величины. В оценке (как в процессе) погрешность рассматривается как мера допустимого разброса, в пределах которого результат считается достаточно правдоподобным; ✓ Рыночная стоимость определяется в виде единой величины, без указания границ интервала.⁴

1.7 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Отчет об оценке составлен 20 марта 2017 года.

1.8 ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.⁵

Оценщик произвел визуальный осмотр оцениваемого объекта 20 февраля 2017 года с

⁴ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», п.30.

⁵ ч.3 П.5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приказ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

фотофиксацией состояния объекта недвижимости на цифровой фотоаппарат.

1.9 ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР И НАЗВАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Отчет об оценке №029-17 «Определение рыночной стоимости следующих объектов недвижимости:
 ✓ 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8;
 ✓ 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8».

1.10 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Заказчик:

организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РосАвтоСтрой»
основной государственный регистрационный номер	1025203015848
дата присвоения ОГРН	12.08.2002 года
место нахождения	Самарская область, город Тольятти, проезд Новый, дом 3, офис 35

Оценщик:

фамилия, имя, отчество оценщика	Новиков Олег Александрович
место нахождения оценщика	603104, г. Нижний Новгород, ул. Нартова, д.6, корп.6, оф.409
Почтовый адрес	603104, г. Нижний Новгород, ул. Нартова, д.6, корп.6, оф.409
Номер контактного телефона	88312839901
Адрес электронной почты	novikov@ocenkann.ru
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным номером № 006620 от 26 мая 2010 года.
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 955972 от 05 апреля 2010 г. МИПК ННГАСУ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Новикова О.А. застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ». Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 433-542-021083/16 от 09 апреля 2016 г. Срок действия полиса: с «09» апреля 2016 г. по «08» апреля 2017 г. Лимит ответственности по одному страховому случаю составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
стаж работы в оценочной деятельности	6 лет

полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжская оценочная компания»
организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1135262009618
дата присвоения ОГРН	31.10.2013 г.
место нахождения юридического лица	603104, г. Нижний Новгород, ул. Нартова, д.6, корп.6, оф.409
Сведения о страховании юридического лица	Гражданская ответственность юридического лица застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-542-021089/16 сроком с 10 апреля 2016 года по 09 апреля 2017 года.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Приволжская оценочная компания» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ✓ Общество с ограниченной ответственностью «Приволжская оценочная компания» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. ✓ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Настоящим оценщик Новиков Олег Александрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ✓ Оценщик Новиков Олег Александрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. ✓ Оценщик Новиков Олег Александрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. ✓ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.10.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны

далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.11 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

- ✓ Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
- ✓ В процессе подготовки настоящего отчета об оценке оценщик исходил из того, что представленные заказчиком документы и материалы являются достоверными и полностью относящимися к оцениваемому объекту.
- ✓ Сведения, полученные оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
- ✓ Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в отчёт исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте.
- ✓ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
- ✓ Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- ✓ Оценщик не несет ответственности за юридическое состояние прав на оцениваемое имущество. Право собственности на оцениваемое имущество в соответствии с предоставленными оценщику документами считается достоверным.
- ✓ Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.
- ✓ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
- ✓ Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
- ✓ Заказчик не имеет права публикации данного отчета об оценке в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
- ✓ Указанная в настоящем отчете об оценке величина рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.
- ✓ В рамках данного отчета об оценке расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
- ✓ Документы, предоставленные заказчиком оценки для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у оценщика. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком оценки. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных заказчиком оценки, оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете об оценке, заверению оценщиком не подлежат.

✓ Копия настоящего отчета об оценке, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной;

✓ В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.⁶

1.12 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

- ✓ факты, изложенные в отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;
- ✓ приведенные в отчете об оценке анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета об оценке;
- ✓ оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- ✓ вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком и (или) третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке;
- ✓ оценка была осуществлена, а отчет об оценке составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки, стандартами СРО «РОО»;
- ✓ приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- ✓ рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

1.13 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает в себя 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.

1.14 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

✓ федеральный стандарт оценки N1: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)». Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

✓ федеральный стандарт оценки N2: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)». Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости. Является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

✓ федеральный стандарт оценки N3: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)». Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке

⁶ ФСО №7. п. 7.

применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приказ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно - ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости.

При оценке выполнялись требования свода стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» «ССО РОО 2015», а именно:

- ✓ ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;
- ✓ ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ✓ ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ✓ ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости;
- ✓ СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и свода стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015, гармонизированных с Международными стандартами оценки и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Применение свода стандартов Российского общества оценщиков (РОО) обусловлено тем, что стандарты оценки РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

1.15 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ.

- ✓ К объектам оценки относятся 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 N 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.

1.16 Перечень используемых при проведении оценки данных и источники их получения.

- ✓ Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ);
- ✓ "Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты" учебное пособие, М.: ИНФРА-М, 1997г.;
- ✓ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", СПбГТУ, 1997г.;
- ✓ "Оценка недвижимости": учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. - 752с.;
- ✓ "Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества": учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под редакцией С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 368 с.: ил.;
- ✓ Ссылки на Интернет-ресурсы, тематические и периодические издания сделаны по тексту отчета об оценке;
- ✓ ГОСТ Р 54500.3-2011. Неопределенность измерения. Часть 3. Руководство по выражению неопределенности измерения. Утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии №555-ст от 16 ноября 2011г.

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

Информация, предоставленная заказчиком оценки:

Наименование объекта оценки	Наименование представленной документации
891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №52/012/500/2017-389 от 13.01.2017 года
104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8	Справка об отсутствии информации о балансовой стоимости оцениваемого имущества

2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

2.1 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке (принцип достаточности).

Таблица 3. Перечень информации и документов предоставленной заказчиком оценки.

Наименование документа	Источник	Примечание
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №52/012/500/2017-389 от 13.01.2017 года	Документ предоставлен заказчиком оценки	Копия документа представлена в приложении к настоящему отчету, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке
Справка об отсутствии информации о балансовой стоимости оцениваемого имущества	Документ предоставлен заказчиком оценки	Копия документа представлена в приложении к настоящему отчету, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта данных достаточно.

2.2 АНАЛИЗ ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.

Информация считается достоверной, если 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. Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от заказчика оценки, и перечня, указанного в документах (также предоставленных заказчиком оценки) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.). Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего отчета об оценке оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии документов, предоставленные заказчиком оценки, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде, является достоверной.

Таблица 4. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.

Наименование данных	Источник получения информации
Обзор региона и рынка, аналитика	<ul style="list-style-type: none"> ✓ http://www.government-nnov.ru/; ✓ http://nizhstat.gks.ru; ✓ http://szn.nnov.ru/; ✓ http://www.economy.gov.ru
Используемые методики оценки и экономические показатели	<ul style="list-style-type: none"> ✓ "Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества": учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под редакцией С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.: ил.; ✓ "Оценка недвижимости": учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.:КНОРУС,2010.-752с.; ✓ "Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты" учебное пособие, М.: ИНФРА-М, 1997г.; ✓ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", СПбГТУ, 1997г.
Объекты-аналоги	<ul style="list-style-type: none"> ✓ http://www.irr.ru; ✓ http://www.chans.ru/; ✓ http://c-nn.ru/; ✓ http://www.monolit.ru/; ✓ http://www.ppl.nnov.ru; ✓ http://algorithm.ru/; ✓ http://real.nn.ru; ✓ http://ru.ners.ru; ✓ http://gipernn.ru; ✓ http://www.moris.nnov.ru; ✓ http://vgs.nnov.ru; ✓ http://ploshadnn.ru; ✓ http://www.resurs-m.com; ✓ http://www.avito.ru; ✓ http://www.torgdrom.ru; ✓ http://www.bo-nn.ru/; ✓ http://www.rosrealt.ru; ✓ http://enterkn.ru; ✓ http://www.time-id.ru

2.3 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, отсутствуют.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.

Сведения об имущественных правах и обременениях представлены в таблице ниже.

Таблица 5. Сведения об имущественных правах и обременениях.

Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №52/012/500/2017-389 от 13.01.2017 года
Вид права	Право общей долевой собственности
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью «РосАвтоСтрой» ОГРН 1025203015848 Дата регистрации: 12.08.2002 года Адрес: Самарская область, город Тольятти, проезд Новый, дом 3, офис 35
Объект права	✓ 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8; ✓ 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом. Оценка рыночной стоимости объекта оценки делается на допущении отсутствия данного ограничения
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком оценки информация не представлена

3.2 ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Наименование	Характеристика
Адрес	Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8
Район города	Верхняя часть города, Нижегородский район
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладает жилая многоквартирная застройка, а также застройка торговыми и административными зданиями различной площади и этажности
Транспортная доступность	Транспортная доступность к объекту – хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют

Состояние территории	прилегающей	Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, имеется асфальтированная дорога, состояние дороги – хорошее.
Дополнительная информация	существенная	-

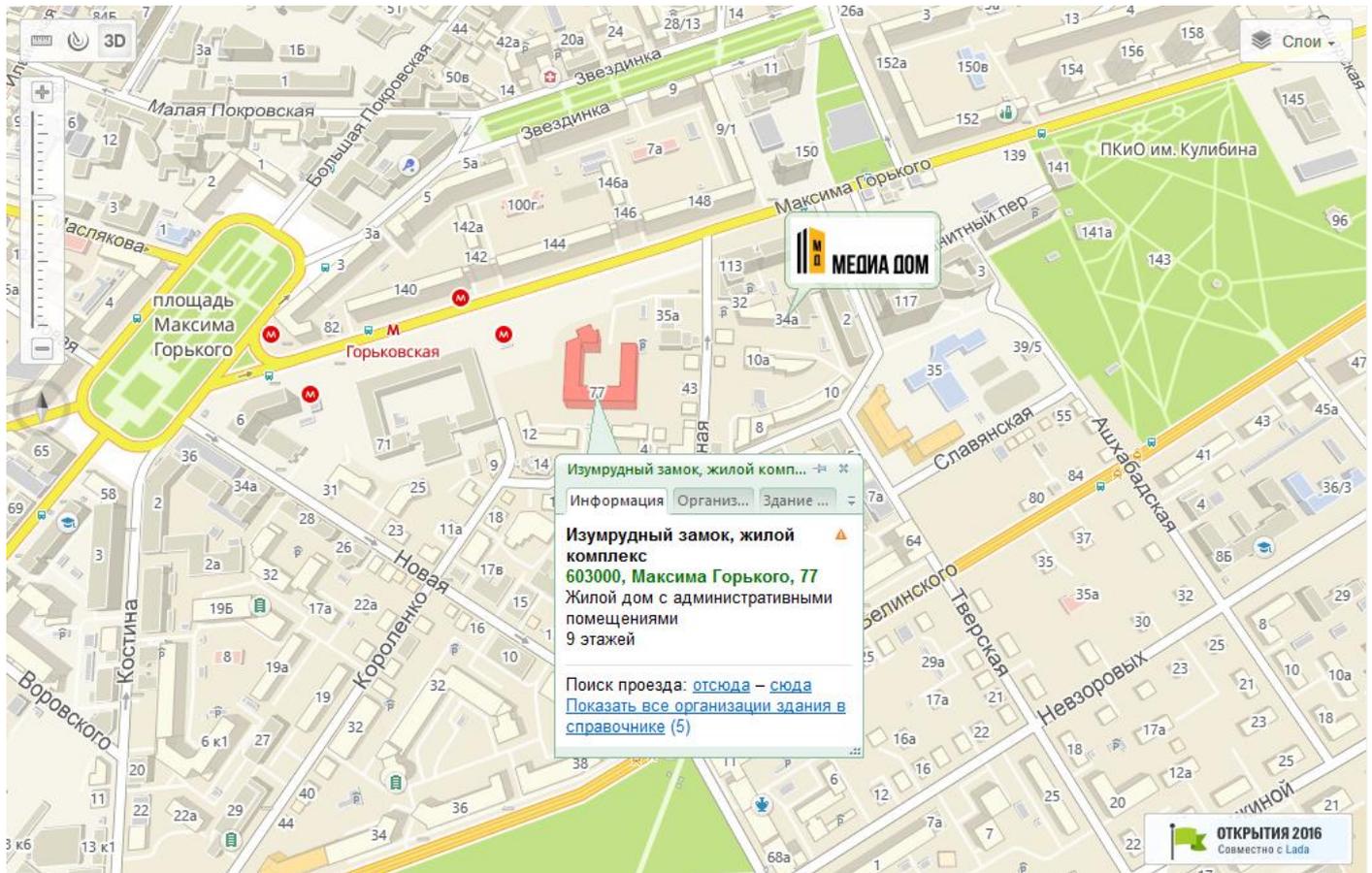


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте города.⁷

3.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

3.3.1 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Описание количественных и качественных характеристик объекта представлено в таблице ниже.

Наименование параметра	891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького,	104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8
-------------------------------	---	--

	дом 77, помещение П8	
Общая площадь подвального помещения, кв.м.	3175,2 кв.м.	3175,2 кв.м.
Общая площадь оцениваемого помещения, кв.м.	891,056 кв.м.	104,006 кв.м.
Назначения помещения	Подземная парковка.	Подземная парковка.
Этаж	Подвал №1	Подвал №1

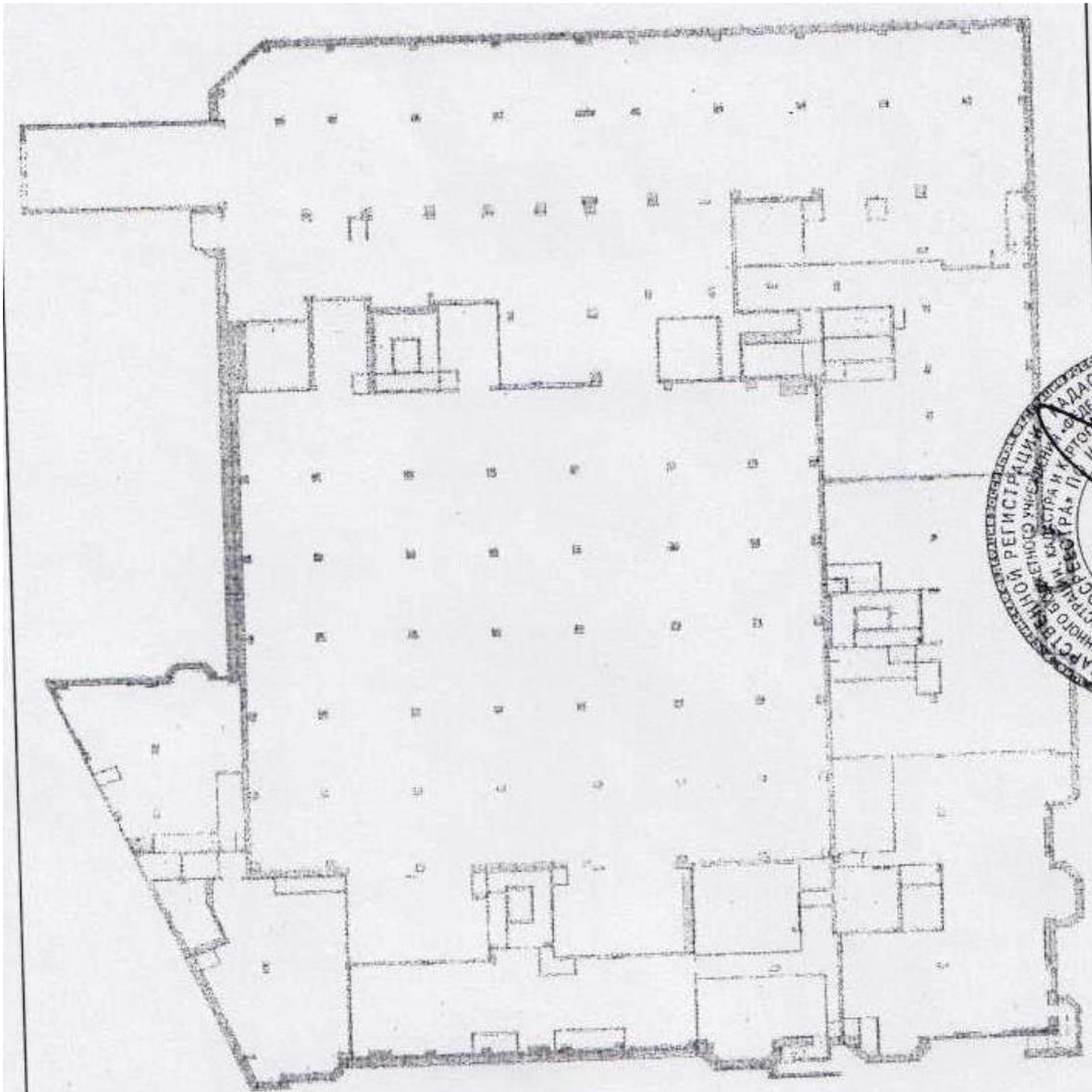


Рисунок 2. Оцениваемые части помещения.

3.3.2 ОПИСАНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК И СОСТОЯНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Ниже приведены технические характеристики и описание технического состояния оцениваемого объекта.

Таблица 6. Описание технического состояния помещения.

Физические характеристики здания	
Год постройки здания	2010 год
Группа капитальности	1 группа капитальности
Фактический возраст	7 лет
Этажность	8 этажей
Тип здания	Восьмиэтажный многоквартирный жилой дом
Наличие подземных этажей (подвала)	+
Наличие лифта	+
Материал стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Внешний вид фасада дома	Фасадная штукатурка
Техническое обустройство	Электроснабжение, канализация, вентиляция, холодное и горячее водоснабжение, отопление
Общее состояние жилого дома	Отличное
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземные автостоянки	+ (подземная парковка)

Дом 77 на ул. Максима Горького, Нижегородский район, Нижний Новгород

Многokвартирный дом с нежилыми помещениями

[Фото](#) [Планировка](#) [Карта](#)



[←](#) [→](#)

Район: Нижегородский

Адрес: ул. Максима Горького, д. 77

Год постройки: 2010

Этажность: 8

Материал стен: кирпич

Высота потолков: 3 м

Парковка: Подземная

Подъездов: 6

Квартир: 116

Состав квартир: 1, 2, 3, 4 -комнатные

[Школа по прописке](#) [ДУК и ТОК](#)

+ Повесить объявление на дом

 Подписаться на новые объявления в доме




4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА С ЦЕЛЬЮ ВЫЯВИТЬ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.

Анализ наиболее эффективного использования объекта предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемых объектов, идентификацию востребованных рынком вариантов, совместимых с параметрами оцениваемых объектов. Наиболее эффективное использование объекта определяется принципом НЭИ и представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость. Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о НЭИ представляет

собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен отвечать четырем критериям:

- Юридическая допустимость – правовая обоснованность застройки земельного участка заключается в его экспертизе с точки зрения действующего законодательства, градостроительных нормативов (зонирования, пожаробезопасности, охраны исторических памятников), ограничений местной администрации и требований местного населения.
- Физическая осуществимость – важнейшими факторами являются размер, форма и особенности объекта.
- Финансовая обоснованность – исследование данного вопроса сводится к выяснению наличия рыночного спроса на объект такого рода. Вариант использования считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала.
- Максимальная продуктивность – наибольшая стоимость земельного участка независимо от того, является ли он свободным или застроенным. Реализация этого критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает в первую очередь максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Последовательность рассмотрения этих критериев в ходе анализа различных вариантов использования в российской оценочной практике обычно соответствует приведенной выше. Такая последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования даже при наличии необходимого финансирования неосуществим, если он юридически запрещен. Вариант наиболее эффективного использования улучшений может достигаться либо на основе уже существующих строений, либо предполагает сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как условно свободного. Анализ участка земли должен проводиться исходя из допущения, что на нем нет строений, даже если площадка застроена. Исходя из выше изложенного, оценщик исследует при анализе НЭИ недвижимости две ситуации:

- участок рассматривается как незастроенный, свободный от улучшений;
- участок рассматривается как застроенный.

4.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО.

Анализируемый земельный участок занят зданием, не выделен в натуре – оценке подлежит часть встроенного нежилого помещения. В соответствии с этим, оценщик должен рассматривать права собственника объекта оценки, на ту часть занимаемого объектом оценки земельного участка, которая соответствует пропорции между площадью здания, в котором находится объект оценки и площадью самого объекта оценки. Права, которыми обладает собственник, не позволяют рассматривать земельный участок как свободный. Исходя из этого, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного теряет смысл – в соответствии с критерием допустимости с точки зрения законодательства.

4.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ УЛУЧШЕНИЯМИ.

Таблица 7. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

Вариант использования	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Вывод о наиболее эффективном использовании
Торговое	-	-	-	Не является наиболее эффективным
Офисное, услуги	-	-	-	Не является наиболее эффективным
Производственное/ складское	-	-	-	Не является наиболее эффективным
Парковка для транспортного средства	+	+	+	Является наиболее эффективным
Свободный земельный участок	-	-	-	Не является наиболее эффективным

Вывод: наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является – Парковка для транспортного средства

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

5.1 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

В рамках данного отчета об оценке сбор необходимой информации осуществлялся из общедоступных источников - сайты органов государственной власти, информация агентств недвижимости, периодических изданий.

5.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.⁸

Во втором полугодии 2016 года состояние мировой экономики улучшилось. На фоне оживления экономической активности в США динамика роста мировой экономики в третьем квартале ускорилась квартал к кварталу до 3,5% (в годовом исчислении с учетом сезонности). При этом в зоне евро темпы роста были в основном стабильными и составили квартал к кварталу 1,4% (в годовом исчислении с учетом сезонности), а китайская экономика показала рост в 6,7% год к году. Новые экспортные заказы и значения Индекса деловой активности (PMI) позволяют предположить сохранение положительной динамики в четвертом квартале. Что касается финансовых рынков, ФРС США повысила ключевую ставку на 25 б.п. и заявила о возможности дополнительного ужесточения политики в 2017 году. Это оказало повышательное давление на уровни доходности облигаций в других передовых экономиках, а также в странах с формирующимися рынками и развивающихся экономиках (EMDE). Первоначальный значительный отток средств из облигаций и акций EMDE, наблюдавшийся сразу после выборов в США, уже замедлился. Вместе с тем под влиянием роста доходности облигаций, укрепления доллара США, беспокойства по поводу возможных перемен в торговой политике, а также увеличения надбавок за риск, связанный с экономической неопределенностью, валюты стран с формирующимися рынками и развивающихся экономик обесценились в среднем на 2,5%.

Цены на нефть резко выросли после заключения сделки с участием членов ОПЕК и стран, не входящих в ОПЕК. В декабре цены на нефть выросли более чем на 16% (в условиях существенной волатильности) после того, как нефтедобывающие страны, как члены ОПЕК, так и не входящие в картель, договорились о сокращении добычи с целью сокращения избытка предложения на мировом рынке нефти. В декабре минувшего года 11 нефтедобывающих стран, не входящих в ОПЕК, во главе с Российской Федерацией договорились сократить объемы добычи на 0,56 млн. баррелей в сутки. Этой договоренности предшествовало ноябрьское решение ОПЕК о коллективном сокращении добычи на 1,2 млн. баррелей в сутки (Саудовская Аравия согласилась сократить добычу на 0,5 млн. баррелей в сутки). Россия взяла на себя обязательство сократить физическую добычу на 0,3 млн. баррелей в сутки, но будет делать это постепенно: сокращение составит 0,2 млн. баррелей в сутки к концу марта и 0,3 млн. баррелей в сутки к концу июня. Мексика предложила сократить добычу на 0,1 млн. баррелей в сутки, хотя ее вклад будет в виде «управляемого естественного сокращения», поскольку в этой стране добыча падала в течение более чем 10 лет. В других странах, например, в Азербайджане, сокращением также будет считаться естественное падение добычи. Казахстан согласился на незначительное сокращение за счет отсрочки расширения двух небольших месторождений, а применительно к другим месторождениям в расчет будет приниматься естественное сокращение добычи. Избыток нефти на мировом рынке продолжает постепенно

⁸ Российская Федерация: ежемесячные тенденции экономического развития. Январь 2017 г. <http://pubdocs.worldbank.org/en/929081485202085208/Russia-Monthly-Economic-Developments-Jan-2017-rus.pdf>

сокращаться на фоне устойчивого широкомасштабного роста спроса. Что касается предложения, то значительное снижение инвестиций в странах, не входящих в ОПЕК, привело к сокращению добычи, в частности в сланцевом секторе США, который характеризуется коротким циклом производства. Однако запасы нефти в мировых хранилищах в течение последнего года устойчиво сохранялись на высоком уровне (особенно в США), несмотря на продолжительный период низких цен. Что касается прогноза нефтяных цен на 2017 год, Всемирный банк сохраняет свою оценку в 55 долларов США за баррель, содержащуюся в «Прогнозе рынков сырья» за октябрь 2016 года.

Ужесточение условий на мировых финансовых рынках частично компенсировало повышательное давление на рубль, обусловленное ростом нефтяных цен в декабре. В частности, в декабре рубль укрепился на 3,5% (месяц к месяцу) на фоне повышения цены на нефть (Brent) на 16% (рис. 2). Рост доходности облигаций, укрепление доллара, а также увеличение премии за риск, обусловленный неопределенностью экономической политики, несколько ослабили тенденцию к укреплению рубля. К середине января, когда цены на нефть снизились на 1,9%, курс рубля вырос на 1,7% преимущественно на ожиданиях ослабления геополитической напряженности.

Согласно оценкам Росстата, в третьем квартале 2016 года наибольшую поддержку росту ВВП оказало увеличение чистого экспорта. В третьем квартале 2016 года неожиданно был зафиксирован положительный рост экспорта в размере 6,9%. Для сравнения: в первом и втором кварталах рост экспорта составил -5,6% и 0% соответственно. Импорт продолжал сокращаться, хотя и более медленными темпами, и таким образом тоже внес положительный вклад в рост ВВП. Совокупный вклад чистого экспорта в рост ВВП составил 2,5 п.п. по сравнению с 1 п.п. за предыдущий квартал. В дополнение к уверенному росту экспорта энергетических товаров и экспорта услуг, стремительный рост экспорта может отражать увеличение объема ненефтяного экспорта, что может указывать на прогресс в диверсификации экономики. Сокращение запасов материальных оборотных средств, зафиксированное в первые два квартала 2016 года, в третьем квартале сменилось пополнением запасов. Это обстоятельство отчасти отражает увеличение потребности в запасах в связи с уверенным ростом экспорта, а также, возможно, указывает на укрепление доверия предпринимателей к внутреннему рынку. Динамика реальных доходов оставалась отрицательной, однако зарплаты выросли в реальном выражении и таким образом поддержали спрос в некоторых секторах и повысили их потребности в запасах материальных оборотных средств. Валовое накопление основного капитала стабилизировалось: в третьем квартале оно сократилось лишь на 0,5% к соотв. периоду пред. года. Для сравнения: в первом и втором кварталах 2016 года сокращение показателя составило 9,9% и 4,3% соответственно. Потребительский спрос оставался слабым: его вклад в рост ВВП составил -1,8 п.п. В целом в третьем квартале 2016 года внутренний спрос сократился на 3,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В рамках третьей оценки ВВП 2015 года Росстат пересмотрел оценку спада ВВП с -3,7% до -3%. Что касается производства, повышение оценки было преимущественно обусловлено сферой государственных услуг, оценка вклада которых в рост ВВП была повышена на 0,5 п.п. Росстат повысил оценку роста по разделу «Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование» с -0,9% до 3,4%, благодаря чему положительный вклад этого сектора в рост ВВП увеличился на 0,3 п.п. Около 0,3 п.п. в повышении оценки обеспечили неторгуемые секторы экономики, поскольку Росстат зафиксировал более высокие результаты в строительстве, а также в розничной и оптовой торговле. В то же время оценка роста в финансовом секторе была пересмотрена в сторону понижения. Оценка совокупного вклада торгуемых секторов в рост ВВП осталась без изменения, однако вклад обрабатывающей промышленности был скорректирован в сторону повышения на 0,2 п.п. с соответствующим снижением оценки роста в добыче полезных ископаемых и сельском хозяйстве. Пересмотр оценки ВВП за 2015 год может положительно повлиять на итоги 2016 года вследствие эффекта переноса.

В ноябре продолжилась положительная динамика в промышленном производстве. В ноябре индекс промышленного производства вырос год к году на 2,7%, а за период с января по ноябрь 2016 года его рост составил год к году 0,8% (рис. 3). Сезонно очищенный рост промышленного производства месяц к месяцу составил в ноябре 0,5% по сравнению с 0,6% в октябре. Объем выпуска в обрабатывающих

отраслях увеличился год к году на 2,5% по сравнению с -0,8% в октябре. Уверенный рост в ноябре показали отрасли, производящие инвестиционные товары: производство машин и оборудования выросло на 2,5% (год к году), а производство транспортных средств – на 2,8% (год к году). Определенный положительный импульс к расширению инвестиционного спроса также отразился на динамике роста в строительстве: в ноябре эта отрасль показала рост на 1,4% год к году (первый зафиксированный случай положительного роста с ноября 2013 года). Показатели потребительского спроса в ноябре по-прежнему демонстрировали неоднозначную динамику. В то время как объем рыночных услуг вырос на 0,1% год к году и на 0,3% месяц к месяцу (со снятой сезонностью), оборот розничной торговли упал на 4,1% год к году и на 0,2% месяц к месяцу (со снятой сезонностью). Продолжился рост Индекса деловой активности в обрабатывающих отраслях (PMI): значение индекса повысилось с 53,6 в ноябре до 53,7 в декабре (максимальное значение за 5,7 лет). Это указывает на повышение спроса на продукцию обрабатывающей промышленности и на возможность дальнейшего улучшения динамики производства в обрабатывающих отраслях в декабре.

Потребительская инфляция в декабре еще больше замедлилась, хотя и незначительно. Индекс потребительских цен за 12 месяцев в декабре снизился до 5,4% с 5,8%, зафиксированных в ноябре. Таким образом с начала года ИПЦ снизился почти наполовину. Базовая инфляция замедлилась с 6,2% в ноябре до 6% (рис. 4). Как и в предыдущие два месяца, в декабре темпы роста годовой инфляции замедлилась по всем категориям (продовольствие, непродовольственные товары и услуги), при этом основной вклад в замедление общей инфляции внесла непродовольственная инфляция. Согласно данным Банка России, достижение на конец года уровня годовой потребительской инфляции в 5-5,5% выводит потребительскую инфляцию на траекторию, позволяющую достичь ориентир в 4% к концу 2017 года. Таким образом, политика Банка России оказалась успешной в достижении этой промежуточной цели. 16 декабря Банк России оставил ключевую ставку без изменения на уровне 10%. При этом регулятор дал понять, что в случае усиления тенденции к устойчивому замедлению роста потребительских цен он может рассмотреть возможность снижения ключевой ставки в первой половине 2017 года. Среднегодовая потребительская инфляция за период с января по декабрь 2016 года составила 7,1% по сравнению с 15,6% годом ранее, что укладывается в наши оценки. В соответствии с нашим базовым сценарием, основанном на оценке Всемирным банком средней цены на нефть в 55,2 доллара США за баррель, мы ожидаем, что в 2017 году среднегодовая потребительская инфляция составит 4,5%.

Динамика на рынке труда складывалась неоднозначно. Сезонно сглаженный показатель безработицы в ноябре немного снизился и составил 5,4% (в октябре - 5,5%) (рис. 5). Реальные зарплаты в ноябре выросли на 1,7% год к году и на 0,9% месяц к месяцу (со снятой сезонностью). Продолжилось снижение пенсий в реальном выражении: в ноябре они сократились на 2,8% к соответствующему периоду предыдущего года. Реальные располагаемые доходы упали год к году на 5,6% и остались примерно на том же уровне, что и в октябре. Для сравнения: в сентябре сокращение реальных располагаемых доходов составило год к году 6%.

По итогам за январь-ноябрь 2016 года первичный дефицит федерального бюджета увеличился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, поскольку сокращение расходов не смогло компенсировать падение нефтяных доходов. За период с января по ноябрь первичный дефицит федерального бюджета составил 1,6% ВВП по сравнению с 0,5% ВВП за тот же период предыдущего года. За первые 11 месяцев 2016 года доходы федерального бюджета сократились на 1,5% ВВП до 15,3% ВВП по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Это было обусловлено падением нефтяных доходов на 1,7% ВВП до 5,8% ВВП. Между тем с января по ноябрь 2016 года первичные расходы федерального бюджета сократились на 0,4% ВВП до 16,9% ВВП. Сокращение расходов в процентах к ВВП по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года имело место по следующим категориям: национальная оборона (-0,4% ВВП), национальная безопасность (-0,2% ВВП), национальная экономика (-0,1% ВВП), а также образование (-0,1% ВВП). Даже с учетом ограниченной индексации пенсий (на 4%, что ниже уровня инфляции) расходы федерального бюджета на реализацию социальной политики увеличились на 0,3% ВВП (10,1% в номинальном выражении), что было отчасти обусловлено увеличением трансфертов на обеспечение сбалансированности бюджета Пенсионного фонда. В результате сокращения расходов

ненефтегазовый дефицит бюджета за период с января по ноябрь сократился до 8,2% ВВП по сравнению с 8,6% ВВП за тот же период предыдущего года. По итогам первых 11 месяцев 2016 года дефицит федерального бюджета вырос до 2,3% ВВП с -1,2% за тот же период 2015 года.

Первичный дефицит бюджета расширенного правительства увеличился до 0,8% ВВП. По итогам за январь-ноябрь первичный дефицит бюджета расширенного правительства увеличился до 0,8% ВВП с 0,5% ВВП за аналогичный период предыдущего года. Доходы бюджета расширенного правительства за январь-ноябрь сократились до 32% ВВП с 32,6% ВВП за тот же период 2015 года. Первичные расходы бюджета расширенного правительства сократились на 0,3% ВВП до 32,8% ВВП. За период с января по ноябрь 2016 года баланс бюджета расширенного правительства составил -1,8% ВВП по сравнению с -1,4% за аналогичный период предыдущего года. В то время как первичные расходы федерального бюджета сократились в процентах к ВВП на 0,4%, первичные расходы консолидированных бюджетов субъектов федерации выросли на 0,2% ВВП. По итогам первых 11 месяцев 2016 года региональные бюджеты сложились с первичным профицитом в 0,8% ВВП.

В начале января 2017 года состоялось закрытие сделки по приватизации компании «Роснефть». Российская государственная холдинговая компания «Роснефтегаз» закрыла сделку по продаже акций «Роснефти» с фондом Катара и сырьевым трейдером Glencore. В результате сделки компания Glencore International и суверенный фонд Катара приобрели пакет в 19,5% акций крупнейшей российской нефтяной компании «Роснефть» за 10,2 млрд. евро. В середине декабря компания «Роснефтегаз» перечислила в федеральный бюджет 710 млрд. рублей (692 млрд. руб. - средства от продажи акций; 18 млрд. рублей – дополнительные средства).

Ситуация в банковском секторе в целом стабилизировалась. Однако банковская система еще не полностью восстановилась после экономической рецессии: качество активов банков остается низким, а спрос на кредиты – слабым. В ноябре кредитование предприятий сократилось с поправкой на курсовые колебания на 2,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в то время как в октябре сокращение составило 1,1%. Кредитование населения в ноябре выросло с поправкой на курсовые колебания на 1,2% год к году (в октябре - 0,4%). Вместе с тем тенденция к ухудшению показателя просроченных кредитов замедлилась, а капитализация банковского сектора остается стабильной: на 1 ноября 2016 года совокупный коэффициент достаточности капитала составлял 12,7% (выше нормативного минимального уровня в 8%) (рис. 6). Финансовые показатели банков улучшились: по состоянию на 1 ноября 2016 года рентабельность активов составила 0,9%, а рентабельность собственного капитала – 7,9%. Процесс консолидации банковского сектора продолжался главным образом за счет усилий Банка России по расчистке банковской системы – за период с начала 2016 года до 17 января 2017 года количество банков в России сократилось с 733 до 623.

5.3 КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.

Нижегородская область — субъект Российской Федерации в центре Европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — Нижний Новгород. Один из крупнейших регионов Центральной России. Площадь — 76 900 км², протяжённость с юго-запада на северо-восток — более 400 км.

Население — 3 289 841. Плотность населения: 42.93 чел/км², удельный вес городского населения: 79.14%.

Граничит: на северо-западе с Костромской областью, на северо-востоке — с Кировской, на востоке — с республиками Марий Эл и Чувашия, на юге — с республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями.



Нижегородская область находится в центре европейской части России на пересечении транспортных коридоров с севера на юг и с запада на восток. Область является одной из самых больших в европейской части Российской Федерации. Площадь ее территории составляет 76 900 квадратных километров (0,4% территории России).

Волга делит область на низменное Левобережье (Заволжье) и возвышенное Правобережье — продолжение Приволжской возвышенности (Мордовская возвышенность, высота до 247 м. Чувашская возвышенность, Перемиловские, Фаддеевы горы, возвышенность Межпьянье). Речная сеть области включает свыше 9000 рек и ручьёв. По её территории протекают крупнейшие реки европейской части России — Волга и её правый приток Ока. В нижегородском Заволжье протекают левые притоки Волги — Ветлуга, Керженец, Узола, Линда. Они несут свои воды среди густых таёжных и смешанных лесов. В правобережье протекают притоки Волги и Оки. Среди притоков Волги выделяются Сура, текущая по границе с Чувашией, Кудьма, Сундовик. В Оку несёт свои воды Тёша. В восточной части Правобережья течёт Пьяна.

На территории Нижегородской области находится 417 муниципальное образование:

- 9 городских округов;
- 43 муниципальных районов;
- 365 поселений, состоящих из 64 городских и 301 сельских поселений.

Многие экономические особенности Нижегородской области обусловлены его территориальной близостью к развитым региональным рынкам России – центральному (Москва и Московская область) и средне – волжскому (Татарстан, Самарская область). Основные отрасли промышленности — машиностроение, химия, передельная чёрная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, лёгкая, пищевая.

Предприятия передельной чёрной металлургии (Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор) и цветной металлургии (Нижний Новгород). Целлюлозно-бумажное производство (Правдинск, Балахна). В Кстово расположен самый крупный из нефтеперерабатывающих заводов компании «ЛУКОЙЛ».

Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолёты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, лёгкой, пищевой промышленности, телевизоры и др.: Нижний Новгород — ОАО «ГАЗ», ПО «Нижегородский машзавод», авиастроительный завод «Сокол», ПО «Завод Красное Сормово», АО «Нижегородский завод Нител»; города Павлово, Арзамас и др.

Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатом, колбасным заводом, молочным комбинатом, Нижегородским заводом шампанских вин, пивзаводом (пиво «Оксское»), кондитерской фабрикой и др. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

По территории области проходит Горьковская железная дорога, управление которой расположено в административном центре. Судоходство возможно по Волге, Оке, Ветлуге, Суре.

Область поддерживает внешнеторговые связи со 125 странами мира, активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. В области успешно развивают бизнес такие компании как Интел, Кнауф, Икеа, Метро, Стора Энсо Пакаджинг, Ивеко, Хайнекен, Галина Бланка, Велла, ЛУКОЙЛ, Объединенная металлургическая компания, Базовый элемент, Северсталь и другие.

Значительный вклад в экономику области вносит и малый бизнес. Сегодня область входит в десятку лучших регионов России по развитию малого предпринимательства, в котором работает свыше четверти экономически активного населения области.

Министерством экономики и конкурентной политики области проведена оценка уровня социально-экономического развития территорий по итогам 9 месяцев 2016 года

По результатам оценки 12 территорий имеют уровень развития выше среднего, 34 - средний, 6 – ниже среднего.

Уровень социально-экономического развития выше среднего стабильно наблюдается в Кстовском муниципальном районе и городских округах г. Арзамас, г. Бор, г. Выкса, г. Дзержинск, г. Нижний Новгород, г. Саров.

Кроме того, по итогам 9 месяцев 2016 года с уровнем выше среднего оценены: Городецкий, Павловский, Уренский, Вадский районы и городской округ Сокольский.

На данных территориях наблюдается рост показателей, связанных с объемами инвестиций в реальный сектор экономики, отгруженной продукции, прибылью прибыльных организаций, заработной платой. Кроме того, в большинстве территорий отмечается снижение уровня регистрируемой безработицы.

Всего по итогам 9 месяцев 2016 года по сравнению с итогами за 1 полугодие 2016 года улучшилось состояние на 20 территориях области, 3 из которых (Володарский, Сергачский муниципальные районы и городской округ Сокольский) перешли в группу территорий с более высоким уровнем развития.⁹

5.4 КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ НИЖНЕГО НОВГОРОДА.

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. В период с 1932 по 1990 год город носил название Горький (в честь писателя Максима Горького).

Муниципальное образование «Город Нижний Новгород», обладая статусом городского округа, делится на 8 районов: Автозаводский, Канавинский, Ленинский, Московский, Нижегородский, Приокский, Советский и Сормовский. Формирование современной административной структуры было завершено в 1970 году, когда были созданы современные Московский, Нижегородский и

⁹ Министерством экономики и конкурентной политики области проведена оценка уровня социально-экономического развития территорий по итогам 9 месяцев 2016 года. 08.12.2016. <http://minec.government-nnov.ru/?id=85165>

Советский районы. Самый большой из районов — Автозаводский. По состоянию на 2010 год в нём проживало 307,3 тыс. человек, а его площадь, значительную часть которой занимает промышленная зона, составляла 94 км². Наиболее плотно населённым и наименьшим по площади является Ленинский район.

В состав пяти районов входят 13 населённых пунктов:

- курортный посёлок Зелёный Город;
- посёлки: Берёзовая Пойма, Луч, посёлок учхоза «Пригородный»;
- деревни: Бешенцево, Ближнеконстантиново, Кузнечиха, Ляхово, Мордвинцево, Новая, Новопокровское, Ольгино;
- слободу Подновье.

Исторический центр города (почти полностью находящийся в настоящее время на территории Нижегородского района) издавна делился на несколько частей: Кремль на Часовой горе, Верхний посад, прилегающий к Кремлю с юга, Нижний посад на берегу Волги и Оки, Започаинье на противоположном Верхнему посаду берегу реки Почайны, Гребешок (Ярилина гора), Новая Стройка к югу от Большого острога, с юга и юго-востока ограниченная улицей Белинского — старой границей города, и слободы (Благовещенская, Панская, Акулинина, Солдатская).

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. В период с 1932 по 1990 год город носил название Горький (в честь писателя Максима Горького).

Муниципальное образование «Город Нижний Новгород», обладая статусом городского округа, делится на 8 районов: Автозаводский, Канавинский, Ленинский, Московский, Нижегородский, Приокский, Советский и Сормовский. Формирование современной административной структуры было завершено в 1970 году, когда были созданы современные Московский, Нижегородский и Советский районы. Самый большой из районов — Автозаводский. По состоянию на 2010 год в нём проживало 307,3 тыс. человек, а его площадь, значительную часть которой занимает промышленная зона, составляла 94 км². Наиболее плотно населённым и наименьшим по площади является Ленинский район.

Нижний Новгород — пятый по численности населения город России, 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.

Известен как крупный центр судо-, авиа-, автомобилестроения и информационных технологий. В черту города входит бальнеогрязевой курорт Зелёный Город. 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. На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41% от общей численности, работающих в городе).

Промышленный сектор производит от 50 до 60% валового городского продукта, а это - около 40% объема выпускаемой промышленной продукции в Нижегородской области. Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение и металлообработка, пищевая, черная и цветная металлургия, медицинская, легкая и деревообрабатывающая, машиностроение и металлообработка (около 69% в общем объеме выпускаемой в городе продукции).

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. Более 10 лет Нижний Новгород открыт для иностранцев. Городами - побратимами Нижнего Новгорода являются: Тампере (Финляндия), Линц (Австрия), Филадельфия (США), Цзинань (Китай), Эссен (Германия), Харьков (Украина), Матансас (Куба), Сувон (Корея), Нови Сад (Сербия), Минск (Беларусь). Города - партнеры: Болонья (Италия), Брно (Чехия), Лейпциг (Германия). 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. С 1990-х годов Нижний стал местом проведения международных специализированных форумов и выставок на базе вновь созданного общества «Нижегородская ярмарка». В 2000 году, с образованием Приволжского федерального округа город стал его центром.

Деловой центр города складывается в его историческом центре, несмотря на то, что узкие улицы становятся препятствием для этого. В начале 2000-х исторический центр начинает активно застраиваться многоэтажными жилыми и офисными зданиями, при этом часто осуществляется «точечная застройка», что постоянно привлекает внимание общественности. Поджоги старинной деревянной застройки также являются проблемой центра города. Некоторые строительные проекты, начавшиеся до кризиса 2008—2009 гг., в настоящее время являются замороженными, в результате чего в самом центре Нижнего Новгорода встречается немало недостроенных торгово-офисных зданий. В 2010 году городским правительством при участии общественности был одобрен новый генеральный план развития. Проект планировки центра Нижнего был разработан НИПИ Генплана Москвы. Новая концепция застройки подразумевает перенос деловой активности из перегруженного исторического центра в заречную часть города (такой перенос предусматривался ещё советскими генеральными планами 1980-х годов), развитие метрополитена, скоростного трамвая и расширение городской территории.

5.5 РЫНОК СТОЯНОК И ПАРКИНГОВ.

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроенно-пристроенные (ВПГ) и паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. В основном такие гаражи имеют стандартные размеры – 18 м², но встречаются и других размеров, в том числе гаражи на два автомобиля.

Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т.д. Паркинги и подземные гаражи предоставляются на более длительный срок (49 лет).

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроенно-пристроенные гаражи – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными местами, обозначенными разметкой (боксами). В отличие от паркингов ВПГ – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

Автостоянка – здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для размещения и хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается.

Один из основных элементов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, – это общее число автомобилей в городе. Однако темпы роста организованных парковочных мест (ОПМ) значительно ниже, так как: гараж покупают (арендуют) для защиты транспортного средства от угона, а также нежелательных природных воздействий. В то же время он не является насуточно необходимым, поэтому несоответствие гаража предъявляемым требованиям лишает смысла его покупку или аренду; по оценкам западных специалистов, стоимость гаража должна составлять около 30...50 % от стоимости автомобиля, у нас это соотношение справедливо «с точностью до наоборот»; явно ограничено предложение хорошо расположенных объектов, особенно вблизи жилых домов.

КЛАССИФИКАЦИЯ ГАРАЖЕЙ И СТОЯНОК - СЕКТОРА РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Классификация стоянок и гаражей - это определение соответствия конкретной стоянки и гаража критериям или стандартам.

Сооружения для постоянного и временного хранения легковых автомобилей очень многообразны. Строят специальные здания с несколькими этажами, расположенными под землей и над землей, под общественными зданиями, под улицами и площадями. В некоторых автостоянках водитель сам ставит автомобиль на стоянку, проезжая с этажа на этаж по прямолинейным или спиральным рампам; в других - водитель оставляет автомобиль на площадке приема и получает его на площадке выдачи, а все или большинство перемещений автомобилей внутри автостоянки осуществляется посредством автоматических механизмов. В зависимости от конфигурации земельного участка, используемого для строительства, здание стоянки может иметь самую разную форму: вытянутого прямоугольника, квадрата, "восьмерки", кольцеобразную и т.д.

Для хранения легковых автомобилей предусматриваются следующие основные объекты:

- открытые и закрытые автостоянки кратковременного хранения преимущественно общего пользования для паркования служебных и индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые и закрытые автостоянки, предназначенные для постоянного хранения легковых автомобилей.

В зависимости от количества мест хранения различают гаражи и автостоянки:

- малой вместимости - до 50 машино-мест;
- средней вместимости - от 50 до 300 машино-мест;
- большой вместимости - свыше 300 машино-мест.

В зависимости от наличия средств технического обслуживания и ремонта различают:

- комплексные гаражи, предназначенные в основном для служебных автомобилей и такси. Помимо хранения в них производятся профилактика и различные виды ремонтных работ с заменой агрегатов, узлов и деталей, механизированная мойка, а в отдельных случаях, и заправка топливом;

- некомплексные гаражи, в которых помимо хранения осуществляются только несложные операции - ежедневный осмотр, мелкие ремонты, шланговая мойка.

В жилой застройке следует проектировать только не комплексные гаражи и автостоянки.

В зависимости от расположения к отметкам поверхности земли различают надземные, полуподземные, а также комбинированные сооружения. Подземными считаются сооружения, полностью заглубленные в грунт; полуподземными - пол основных помещений которых заглублен менее чем на 2 м ниже поверхности земли; комбинированными - надземные сооружения, имеющие отдельные подземные или полуподземные помещения и этажи.

По этажности различают одноэтажные и многоэтажные гаражи и автостоянки. Гаражи и автостоянки высотой от 2 до 5 этажей являются сооружениями средней этажности; более 5 этажей - большой этажности.

По устройствам для перемещения автомобилей по вертикали многоэтажные гаражи и автостоянки подразделяются на следующие группы:

- рамповые с самоходным вертикальным перемещением автомобилей по наклонным поверхностям;
- механизированные и полумеханизированные, оборудованные подъемниками для вертикального перемещения автомобилей;
- автоматизированные или "гаражи-автоматы", в которых установка и выдача автомобилей производится без запуска двигателя.

По видам хранения автомобилей автостоянки подразделяются на автостоянки постоянного и кратковременного хранения.

В автостоянках постоянного хранения автомобилей индивидуального пользования предусматривается только хранение автомобилей без специального технического обслуживания.

Учитывая неравномерность использования индивидуального автопарка, в автостоянках для постоянного хранения автомобилей нецелесообразно создавать пункты технического обслуживания, т.к. при незначительной, а также неравномерной загрузке в течение года они экономически невыгодны. Кроме того, даже один моечный пост, в том числе и пост ручной шланговой мойки, связан с необходимостью подачи подогретой воды, со сложными очистными сооружениями по очистке стоков. Применение высокомеханизированной моечной установки, способной за 7 часов вымыть и обсушить более 500 автомобилей, для автостоянки экономически нецелесообразно.

Постоянный гараж для индивидуальных автомобилей нужно рассматривать как закрытую автостоянку, где обслуживание автомобилей ограничивается проверкой самим владельцем перед выездом исправности систем, обеспечивающих безопасность движения (тормозов, рулевого управления, освещения и шин). Для устранения мелких неисправностей в здании автостоянки предусматриваются посты самообслуживания на осмотровых канавах.

Все остальные работы по обслуживанию и ремонту автомобиля должны проводиться на специализированных станциях технического обслуживания.

По принципу эксплуатации автостоянки могут быть:

- с самообслуживанием;
- с хозяйственным обслуживанием;
- со специальным обслуживанием.

Автостоянки небольшой вместимости, расположенные рядом с жильем владельцев машин, обычно эксплуатируются по принципу самообслуживания, за исключением работ по контролю исправности инженерных сетей. Такие автостоянки обычно находятся в коллективной собственности, а стояночные места в них закрепляются за каждым владельцем автомобиля на все время их эксплуатации.

Автостоянки с хозяйственным обслуживанием обычно используются владельцами автомобилей только в нерабочие дни. Такие автостоянки строят специальные фирмы, сдающие места в аренду. Стояночные места здесь закрепляются за владельцами автомобилей на срок аренды машино-места. Обычно это многоэтажные автостоянки и эксплуатируются они на основе полного хозяйственного обслуживания, включая охрану и уборку помещений.

Автостоянки со специальным обслуживанием - это гаражи - ломбарды, куда владельцы сдают на хранение свои машины. Они могут располагаться на значительном удалении от жилья, т.к. своими автомобилями владельцы пользуются эпизодически, обычно в отпускное время. Обслуживаться такие гаражи должны специальным персоналом, который принимает и выдает автомобили их владельцам, допуск которых к месту стоянки по существу исключается. Такие автостоянки больше всего подходят для создания автоматизированных гаражей с механизированной подачей на стоянку и выдачей автомобилей.

Среди кратковременных могут быть выделены автостоянки, размещенные на общегородских территориях, и стоянки на участках крупных предприятий.

Кратковременные, специально организованные автостоянки общего пользования строятся, в основном, как открытые охраняемые площадки. Размещение автомобилей на этих стоянках в одном уровне ведет к нерациональному расходу городской территории.

Кроме открытых плоскостных автостоянок могут быть:

- подземные в подвалах общественных зданий;
- встроенные в подходах к городским мостам и другим дорожно-транспортным сооружениям;
- подземные под городскими площадями, бульварами и улицами;
- надземные и полуподземные, многоярусные на обособленных участках.

По внутренней планировке гаражи и автостоянки могут быть:

- манежного типа с открытыми местами хранения автомобилей, расположенными в едином зальном помещении или площадке;
- боксовые - с выездом из каждого изолированного огражденного места наружу или во внутренний проезд.

По характеру ограждающих конструкций гаражи и автостоянки могут быть:

- со стеновым ограждением;
- без стенового ограждения - ярусные открытые стоянки, стоянки-этажерки.

По характеру инженерного оборудования гаражи и автостоянки могут быть отапливаемые и неотапливаемые, с естественной или принудительной вентиляцией.

В зависимости от архитектурно-планировочного решения автостоянки могут быть отдельно размещенными, решенные в виде отдельных сооружений, а также встроенными в объем другого здания или пристроенного к нему, где это допускается по нормам.

Все вышеперечисленные классификационные признаки во многом связаны между собой. Выбор того или иного типа сооружения зависит от конкретных условий. Решающим при выборе типа будет назначение и место расположения данного объекта в городской среде.

5.6 АНАЛИЗ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ В ГОРОДЕ НИЖНИЙ НОВГОРОД, В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ ОТ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В результате проведенного оценщиком анализа рынка было выявлено несколько предложений о продаже парковочных мест в центре города Нижний Новгород.

Местоположение	Ссылка на источник информации	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Белинского	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulbelinskogoid1212832	60 кв.м.	1 900 000 Р	31 667 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Академика Блохиной	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulakademikablohinovid2150632	30 кв.м.	1 499 000 Р	49 967 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Варварская	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulvarvarskayaid2138645	70 кв.м.	2 500 000 Р	35 714 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmininaid2144544	64 кв.м.	3 000 000 Р	46 875 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Варварская	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulvarvarskayaid1992480	90 кв.м.	2 100 000 Р	23 333 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2004125	54 кв.м.	3 300 000 Р	61 111 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Ильинская	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulilinskayaid2066859	18 кв.м.	850 000 Р	47 222 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2134106	18 кв.м.	1 070 000 Р	59 444 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Новая	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulnovayaid2123169	15 кв.м.	600 000 Р	40 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Академика Блохиной	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulakademikablohinovid2150632	30 кв.м.	1 499 000 Р	49 967 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Новая	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulnovayaid2146861	14,25 кв.м.	850 000 Р	59 649 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Варварская	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulvarvarskayaid2152908	35 кв.м.	1 350 000 Р	38 571 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Новая	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulnovayaid1931131	22 кв.м.	850 000 Р	38 636 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2118687	17,7 кв.м.	1 000 000 Р	56 497 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2118693	17,2 кв.м.	1 000 000 Р	58 140 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2118694	19,4 кв.м.	1 000 000 Р	51 546 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Короленко	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulkorolenkoid1085829	20 кв.м.	1 000 000 Р	50 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород,	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid21	18 кв.м.	1 000 000 Р	55 556 руб./кв.м.

ул. Максима Горького	<u>37697</u>			
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2058317	21 кв.м.	1 200 000 Р	57 143 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Трудовая	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoultrudovayaid2150673	24 кв.м.	850 000 Р	35 417 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Белинского	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulbelinskogoid2055020	20,34 кв.м.	1 624 000 Р	79 843 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Студеная	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulstudenayaid2055022	20,34 кв.м.	1 624 000 Р	79 843 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Тверская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulverskayaid2055024	15,3 кв.м.	1 071 000 Р	70 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Тверская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulverskayaid2055025	15 кв.м.	1 106 000 Р	73 733 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Тверская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulverskayaid2055026	16,8 кв.м.	1 176 000 Р	70 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Тверская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulverskayaid2055027	18,4 кв.м.	1 288 000 Р	70 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Тверская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulverskayaid2055028	18,2 кв.м.	1 274 000 Р	70 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Тверская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulverskayaid2055030	16,7 кв.м.	1 169 000 Р	70 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Тверская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulverskayaid2055031	16,8 кв.м.	1 176 000 Р	70 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Белинского	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulbelinskogoid2055035	24,9 кв.м.	1 992 000 Р	80 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Белинского	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulbelinskogoid2055036	23,1 кв.м.	1 848 000 Р	80 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Белинского	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulbelinskogoid2055037	27,72 кв.м.	2 216 000 Р	79 942 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Белинского	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulbelinskogoid2055039	15,8 кв.м.	1 185 000 Р	75 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Белинского	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulbelinskogoid2055038	21,24 кв.м.	1 696 000 Р	79 849 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Студеная	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulstudenayaid2055045	13,8 кв.м.	1 104 000 Р	80 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Студеная	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulstudenayaid2055046	19,8 кв.м.	1 584 000 Р	80 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Студеная	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulstudenayaid2055047	18 кв.м.	1 440 000 Р	80 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Студеная	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulstudenayaid2055048	17,12 кв.м.	1 368 000 Р	79 907 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Студеная	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulstudenayaid2055049	20,79 кв.м.	1 664 000 Р	80 038 руб./кв.м.

Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Студеная	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulstudenayaid2055050	14,7 кв.м.	1 176 000 Р	80 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Студеная	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulstudenayaid2055051	16,45 кв.м.	1 320 000 Р	80 243 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Варварская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulvarvarkayaid1293562	25 кв.м.	1 500 000 Р	60 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagarkogoid2004118	18 кв.м.	1 000 000 Р	55 556 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagarkogoid2004125	54 кв.м.	3 300 000 Р	61 111 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Варварская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulvarvarkayaid2098278	20 кв.м.	1 000 000 Р	50 000 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Варварская	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulvarvarkayaid1095079	20 кв.м.	750 000 Р	37 500 руб./кв.м.
Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Новая	http://www.gipern.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulnovayaid2143675	12 кв.м.	1 000 000 Р	83 333 руб./кв.м.
			Минимальная рыночная стоимость, руб./кв.м	23 333 руб./кв.м.
			Максимальная рыночная стоимость, руб./кв.м.	83 333 руб./кв.м.
			Средняя рыночная стоимость, руб./кв.м	61 752 руб./кв.м.
			Медиана, руб./кв.м.	61 111 руб./кв.м.

Распределение рыночной стоимости 1 кв.м. представлено на диаграмме ниже.

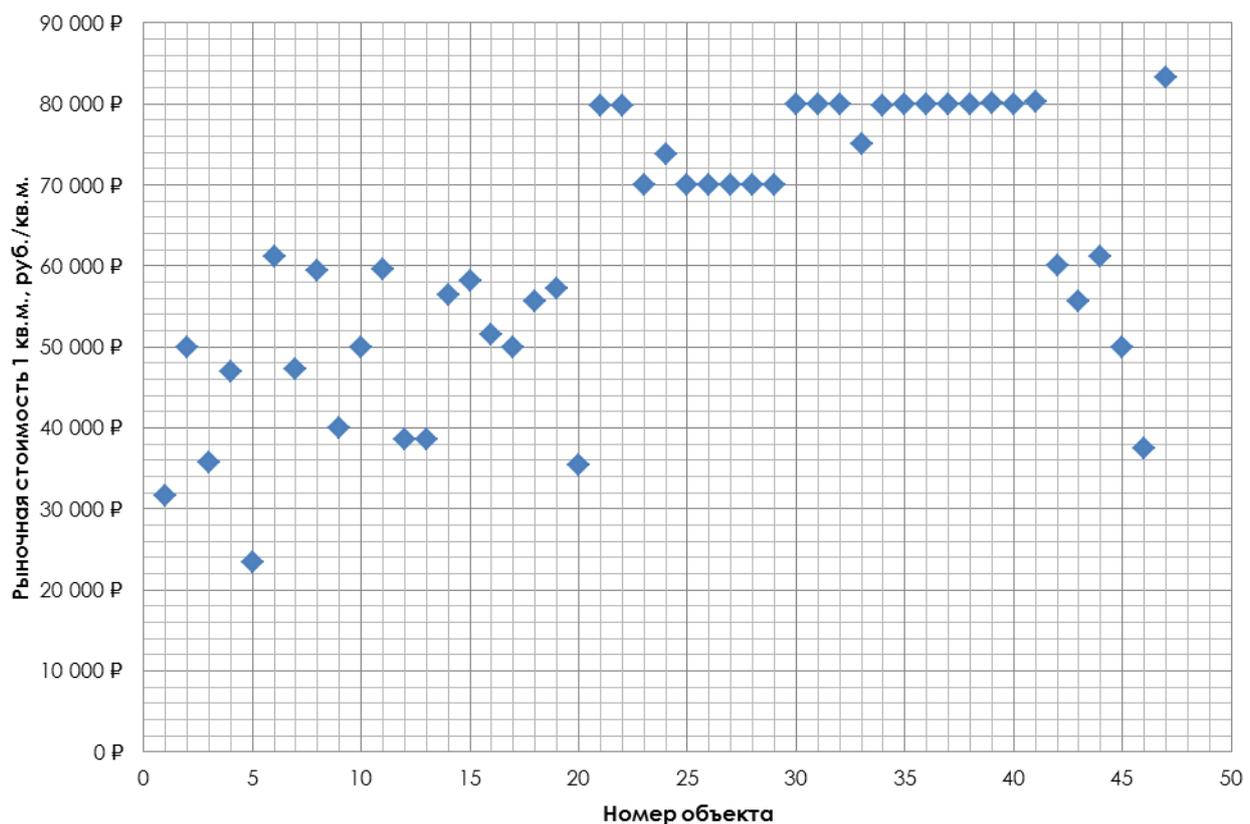


Диаграмма 1. Распределение рыночной стоимости 1 кв.м. парковочного места.¹⁰

Диапазон предложений: от 23 333 руб./кв.м. (Три парковочных места удобно, хорошо расположенных, с охраной. Могу подать по одному.)¹¹ в месяц до 83 333 руб./кв.м. (Парковочное место под домом 32 по улице Новая)¹²

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.

На стоимость земельного участка оказывает влияние множество факторов:

- ✓ Передаваемые права;
- ✓ Условия финансирования;
- ✓ Условия продажи;
- ✓ Дата продажи;
- ✓ Местоположение;
- ✓ Техническое состояние.

Для определения процентного соотношения стоимости 1 кв.м. парковки к стоимости мест общего пользования, оценщик проанализировал мнения специалистов, оценочные форумы (<http://www.appraiser.ru>, <https://ocenschiki-i-eksperty.ru>), справочники Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости», оценщик пришел к выводу, что стоимость мест общего пользования составляет в среднем 30-50 % от стоимости основных помещений.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 – ФЗ от 29 июля 1998 года под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчете об оценке понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- ✓ 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.

6.1. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

¹⁰ Самостоятельные расчеты оценщика

¹¹ <http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulvarvaskayaid1992480>

¹² <http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulnovayaid2143675>

6.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Следующий этап оценки - определение стоимости. Он осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объектов недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

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

6.2.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.¹³

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{з\text{у}} + C_{н\text{с}} - I_{н\text{ак}}$$

- где: C - стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;
 $C_{з\text{у}}$ - стоимость прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому недвижимому имуществу;
 $C_{н\text{с}}$ - затраты на воспроизводство/замещение (новое строительство) объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, обладающего правами на застройку участка;
 $I_{н\text{ак}}$ - накопленный (совокупный) износ.

Величина износа и устареваний объекта оценки определяется величинами физического, функционального и экономического износов и устаревания по формуле:

$$I_{н\text{ак}} = 1 - \left(1 - \frac{I_{ф\text{из}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{ф\text{унк}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{вн}}{100\%}\right),$$

- где: $I_{н\text{ак}}$ - накопленный (совокупный) износ;
 $I_{ф\text{из}}$ - физический износ;
 $I_{ф\text{унк}}$ - функциональное (моральное) устаревание;
 $I_{вн}$ - внешнее (экономическое) устаревание.

6.2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

¹³ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.¹⁴

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В рамках сравнительного подхода, как правило, применяют следующие методы:

1. метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж).
2. метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✓ Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- ✓ Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- ✓ Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- ✓ Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к оцениваемому объекту.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется в случае, когда имеется обширная (статистически значимая) база данных по недвижимости аналогичного назначения, включающая достоверную информацию по ценам объектов и их ценообразующим параметрам.

6.2.3. Доходный подход.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.¹⁵

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по ее доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Основной принцип доходного подхода – стоимость недвижимости определяется будущими доходами ее владельца: то есть пересчет будущих денежных потоков, которые дает недвижимость, в стоимость в настоящий момент.

¹⁴ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".

¹⁵ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности после окончания владения (реверсия), то поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода:

- арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);
- доход от продажи собственности после владения (реверсия).

Ограничение подхода - при неполной и недостоверной информации о сделках на рынке недвижимости, оценка объектов на основе доходного подхода с достаточной степенью достоверности может осуществляться только для жилых помещений и коммерческих объектов непромышленного назначения, не требующих дополнительных капитальных вложений. На эти помещения существует стабильный спрос и их можно сопоставить по ряду ключевых параметров.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- ✓ Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
- ✓ Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неизысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- ✓ Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- ✓ Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость:

- метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов;
- метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока. Данный метод предполагает использование операции дисконтирования как способа капитализации ожидаемых будущих доходов в текущую стоимость. Рыночная стоимость определяется суммарной текущей стоимостью дисконтированных денежных потоков в течение заданного периода прогноза по ставке дисконта на дату оценки.

Дисконтирование денежного потока представляет собой метод, используемый для конверсии будущих доходов в текущую стоимость путем дисконтирования каждого из будущих поступлений дохода по соответствующей ставке дохода или по заранее определенной общей норме, которая точно определяет динамику дохода на инвестиции, изменение в стоимости и ставку дохода. Расчет текущей стоимости выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+i)^i} + \frac{FV}{(1+i)^n},$$

где: PV – текущая стоимость недвижимости;
NOI – чистый операционный доход;
FV – стоимость реверсии;
i – ставка дисконтирования;
n – количество периодов (обычно, лет) владения недвижимостью.

Метод представляет собой технику, которая превращает будущие выгоды, ожидаемые инвестором от вложения денег в недвижимость, в текущую стоимость недвижимости.

Эти выгоды совмещают в себе:

- Периодические денежные потоки от эксплуатации недвижимости, которые являются чистым операционным доходом или чистыми денежными потоками. Они не включают амортизацию или подоходные налоги владельца недвижимости.
- Денежный поток от продажи недвижимости в конце предполагаемого периода владения, представляющий выручку от перепродажи за вычетом всех издержек по оформлению сделки.

Цель инвестора состоит в том, чтобы текущая стоимость периодического потока дохода плюс текущая стоимость реверсии превышала размер первоначальных капиталовложений. Необходимо взвешивать риск инвестиций по сравнению с их потенциальным ростом стоимости.

Ставки дохода частично являются функцией ожидаемых рисков. Различные доли прогнозируемого будущего дохода могут иметь различную степень риска, а потому и различные ставки дохода.

Применение метода требует знания:

- величины и динамики будущих доходов;
- времени получения этих доходов;
- величины стоимости актива или изменения стоимости в конце инвестиционного периода (спрогнозированного времени владения активом);
- значения ставки дохода на капиталовложения (ставка дисконта, норма прибыли);
- уровня риска, характерного для инвестирования подобных активов.

Метод прямой капитализации. Капитализация дохода - это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Чтобы воспользоваться этим методом, необходимо иметь следующие данные:

- абсолютные суммы будущих доходов;
- временные периоды получения этих доходов;
- продолжительность времени получения доходов.

Процесс пересчета описывается формулой:

$$V = \frac{I}{R},$$

где: V – стоимость оцениваемого имущества;
I – доход приносимый имуществом;
R – коэффициент капитализации.

При использовании метода предполагается, что время получения доходов будет достаточно долгим, а сам поток стабильным или равномерно меняющимся.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход (метод

сравнения продаж). Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки получено согласованием результатов оценки полученных на основе использованных подходов.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

7.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.¹⁶

Сравнительный подход, называемый так же рыночным подходом, методом рыночной информации, методом прямого сравнения, является наиболее широко применимым методом оценки. Несмотря на различные названия, сущность метода остается неизменной – искомое значение определяется путем сопоставления цен недавних предложений объектов аналогичной полезности. Применение сравнительного подхода предполагает определенную последовательность действий. Основные этапы при применении сравнительного подхода:

1. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Необходимо проверить, в той ли рыночной зоне находится объект-аналог, что и объект оценки, схожи ли экономические и финансовые условия на дату предложения и дату оценки.
2. Сбор и проверка достоверности информации по каждому отобранному объекту-аналогу.
3. Выбор необходимой единицы сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Проведение корректировок цен предложений по каждому сравниваемому объекту в соответствии с имеющимися различиями между объектом-аналогом и объектом оценки. При этом поправки вносятся в цены предложений сравниваемых объектов.
5. Согласование скорректированных цен предложений сопоставимых объектов для получения единого показателя рыночной стоимости объекта оценки.

Были проанализированы многие общедоступные источники информации, располагающие большим объемом информации по предложениям на продажу парковочных мест.

Отбор информации по сделкам (предложениям к совершению сделки) осуществлялся по следующим основным критериям, влияющим на цену недвижимости:

- передаваемые права и условия сделки;
- местоположение;
- технические характеристики;
- назначение, текущее использование.

В результате поиска объектов-аналогов на общедоступных Интернет-ресурсах агентств недвижимости, периодических изданиях было найдено несколько объектов-аналогов, расположенные в городе Нижний Новгород, в непосредственной близости от объекта оценки. Основные характеристики сравниваемых объектов представлены в таблице ниже.

¹⁶ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".

Таблица 8. Перечень предложений.

Характеристика объекта	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Источник информации	Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области http://www.gipernn.ru Контактное лицо: Андрей Владимирович Тел.: 89534150123	Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области http://www.gipernn.ru Контактное лицо: Алёна Тел.: 89103932789 88314230161	Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области http://www.gipernn.ru Контактное лицо: Андрей Владимирович Тел.: 89534150123	Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области http://www.gipernn.ru Контактное лицо: Михаил Тел.: 89200330200 88314230161	Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области http://www.gipernn.ru Контактное лицо: Андрей Владимирович Тел.: 89534150123	Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области http://www.gipernn.ru Контактное лицо: Ирина Васильевна Тел.: 89534159605
Ссылка на источник	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2118693	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2137697	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2118687	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2134106	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2118694	http://www.gipernn.ru/prodazhagarazhey/parkovochnoemestoulmaksimagorkogoid2004118
Адрес объекта	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195
Общая площадь, кв.м.	17,2 кв.м.	18 кв.м.	17,7 кв.м.	18 кв.м.	19,4 кв.м.	18 кв.м.
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	1 000 000 руб.	1 000 000 руб.	1 000 000 руб.	1 070 000 руб.	1 000 000 руб.	1 000 000 руб.
Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Передаваемое право	Право собственности					
Условия передачи прав	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	Парковочное место					

Техническое состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Пешеходная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Соответствие объекта принципу НЭИ	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Пригодность объекта-аналога для дальнейшего анализа	Объект-аналог пригоден для дальнейшего анализа					

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. Для выделения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы сопоставить объекты-аналоги с объектом оценки необходимо выполнить корректировки цен объектов-аналогов по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировки могут применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Следует различать две группы элементов сравнения (факторов): характеристики сделок и характеристики объектов. По этим группам осуществляются корректировки цен двух видов: последовательные корректировки по первой группе и независимые корректировки по второй.

Первая группа характеристик сделок включает четыре фактора:

- ✓ передаваемые имущественные права;
- ✓ условия финансирования;
- ✓ условия продажи;
- ✓ рыночные условия.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействию друг на друга.

Вторая группа характеристик включает следующие факторы:

- ✓ Местоположение;
- ✓ Физические характеристики объекта;
- ✓ Этаж расположения;
- ✓ Общая площадь;
- ✓ Назначение.

Ввиду того, что количество элементов сравнения достаточно велико, в результате оценщику приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены наиболее существенным образом. Посредством анализа могут быть исключены те элементы, изменения которых оказывает малое влияние на изменение цены сделки (предложения к сделке).

Передаваемые имущественные права.

Учитывая передачу идентичных прав у оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов – право собственности, корректировка по данному фактору не рассчитывалась.

Условия финансирования.

Оценщик достоверно не может знать условия финансирования той или иной сделки, поскольку раскрывать данные условия не входит в сегодняшние деловые обычаи, и вследствие этого оценщиком сделано допущение, что условия финансирования – рыночные, следовательно, поправка не вносится.

Условия продажи.

В данном случае, выбранные объекты-аналоги представляют собой предложения объектов на открытом рынке, что подразумевает реализацию объектов на рыночных условиях, поэтому вносить корректировку на условия сделки нецелесообразно.

Рыночные условия.

Все объявления актуальны на дату оценки, что исключает необходимость корректировки на рыночные условия.

Местоположение.

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта-аналога отличается от положения объекта оценки. Величина корректировки обычно выражается либо в денежном выражении, либо в виде процентов. Все объекты-аналоги расположены в городе Нижний Новгород Нижегородской области.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в городе Нижний Новгород на улице Максима Горького, в центральной части города. Парковочные места расположены в подвальных помещениях зданий. Корректировка на местоположение не применяется.

Физические характеристики.

К физическим характеристикам, влияющие на рыночную стоимость, относятся следующие характеристики: общая площадь, техническое состояние помещения, этаж расположения, наличие охраны.

Техническое состояние помещений. Оцениваемый объект расположен в помещении, которое находится в хорошем техническом состоянии. Объекты-аналоги также находятся в помещениях, которые находятся в хорошем состоянии. Оценщик не применяет корректировку на данный фактор.

Этаж. Объект оценки расположен в подвальной части здания. Объекты-аналоги так же расположены в подвалах зданий. Корректировка на данный фактор не применяется.

Площадь. Ввиду того, что площади объекта оценки и объектов-аналогов значительно не отличаются по площади, корректировка на данный фактор не применяется.

Поправка на уторговывание.

Все объекты-аналоги представляют собой предложения на продажу. Считается, что цена сделки может быть снижена в результате переговоров продавца с покупателем. Оценщик не применяет корректировку на торг.

Последовательность, в которой производятся корректировки, определяется в основном анализом рыночных данных и сложившимися традициями на рынке. Первые четыре корректировки относятся к условиям сделки и приводят ставки к рыночным условиям на дату оценки. При выполнении данных корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе предыдущей. Скорректированная на условия рынка цена является базой для всех остальных корректировок, которые относятся непосредственно к объекту оценки.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости.

Параметры сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Цена предложения, руб.	1 000 000 Р	1 000 000 Р	1 000 000 Р	1 070 000 Р	1 000 000 Р	1 000 000 Р
Цена предложения, руб./кв.м.	58 140 Р	55 556 Р	56 497 Р	59 444 Р	51 546 Р	55 556 Р
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
необходимая корректировка	1	1	1	1	1	1
скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
необходимая корректировка	1	1	1	1	1	1
скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
необходимая корректировка	1	1	1	1	1	1
скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Рыночные условия	текущие	текущие	текущие	текущие	текущие	текущие
необходимая корректировка	1	1	1	1	1	1
скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Уторговывание	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Местоположение	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195	Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.195
Необходимая корректировка	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Наличие охраны	+	+	+	-	-	-
Необходимая корректировка	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.

Корректировка на этаж	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Необходимая корректировка	1	1	1	1	1	1
Скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Общая площадь помещения, кв.м.	17,2	18	17,7	18	19,4	18
Необходимая корректировка	1	1	1	1	1	1
Скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Корректировка на состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Необходимая корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина	58 140р.	55 556р.	56 497р.	59 444р.	51 546р.	55 556р.
Рыночная стоимость 1 кв.м. парковочного места, руб./кв.м.	56 123 Р					
Площадь 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, кв.м.	891,056					
Площадь 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, кв.м.	104,006					
Рыночная стоимость 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, руб.	50 008 736 Р					
Рыночная стоимость 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, руб.	5 837 129 Р					

7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.¹⁷

На основании ФСО №7 п. 24а «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений...», оценщик счел необходимым отказаться от применения затратного подхода в своей работе.

7.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.¹⁸

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «парковочное место для хранения собственного транспортного средства», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, есть следующий аргумент: при достаточно развитом рынке купли-продажи парковочных мест, его высокой «плотности» и насыщенности, информация о ценах предложения имеет приемлемый уровень точности и достоверности. В то же время информация, необходимая для реализации доходного подхода, не обладает приемлемым уровнем точности, при этом погрешность в 1%, которая возникает при определении всего лишь одного параметра – ставки капитализации, может привести к значительному искажению стоимости. В связи со столь высокой чувствительностью модели расчета по доходному подходу, его применение не является целесообразным.

По мнению оценщика, единственно возможным подходом к оценке парковочных мест в из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости представляет экспертное, беспристрастное и обоснованное суждение оценщика. Целью согласования результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Поскольку оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного и затратного подходов, рыночная стоимость объекта оценки, на дату определения стоимости, будет соответствовать стоимости, полученной сравнительным подходом.

¹⁷ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".

¹⁸ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".

Таблица 10. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8	Не применялся по причинам, изложенным далее в соответствующей главе отчета об оценке	50 008 736 руб.	Не применялся по причинам, изложенным далее в соответствующей главе отчета об оценке
104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8	Не применялся по причинам, изложенным далее в соответствующей главе отчета об оценке	5 837 129 руб.	Не применялся по причинам, изложенным далее в соответствующей главе отчета об оценке

По состоянию на 20 февраля 2017 года величина рыночной стоимости 891/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8, составляет (округленно):

50 000 000 (Пятьдесят миллионов) РУБЛЕЙ¹⁹

По состоянию на 20 февраля 2017 года величина рыночной стоимости 104/3175 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 52:18:0060123:188, общей площадью 3175,2 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Максима Горького, дом 77, помещение П8, составляет (округленно):

5 800 000 (Пять миллионов восемьсот тысяч) РУБЛЕЙ.²⁰

Оценщик

О.А. Новиков

¹⁹ Указанная величина рыночной арендной платы включает все действующие на дату оценки налоги

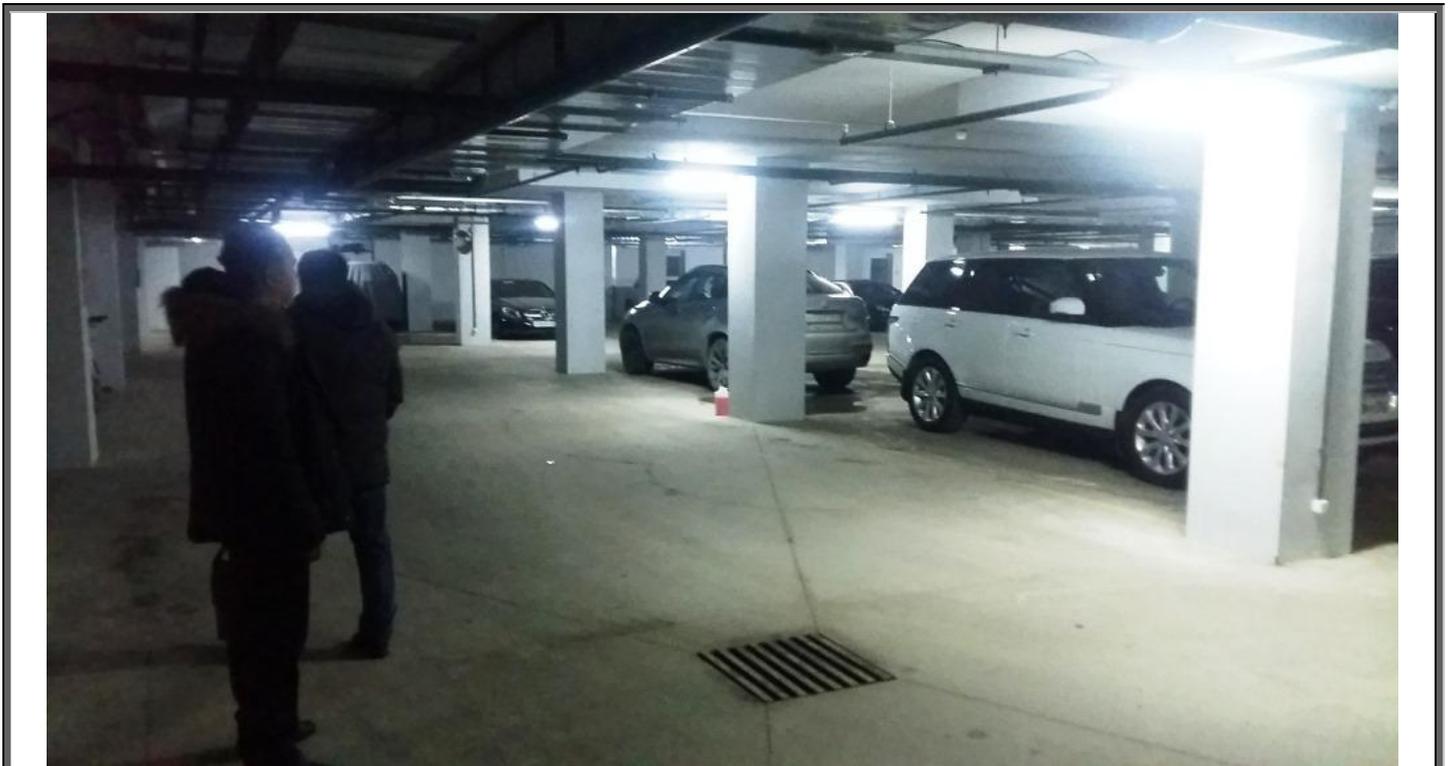
²⁰ Указанная величина рыночной арендной платы включает все действующие на дату оценки налоги

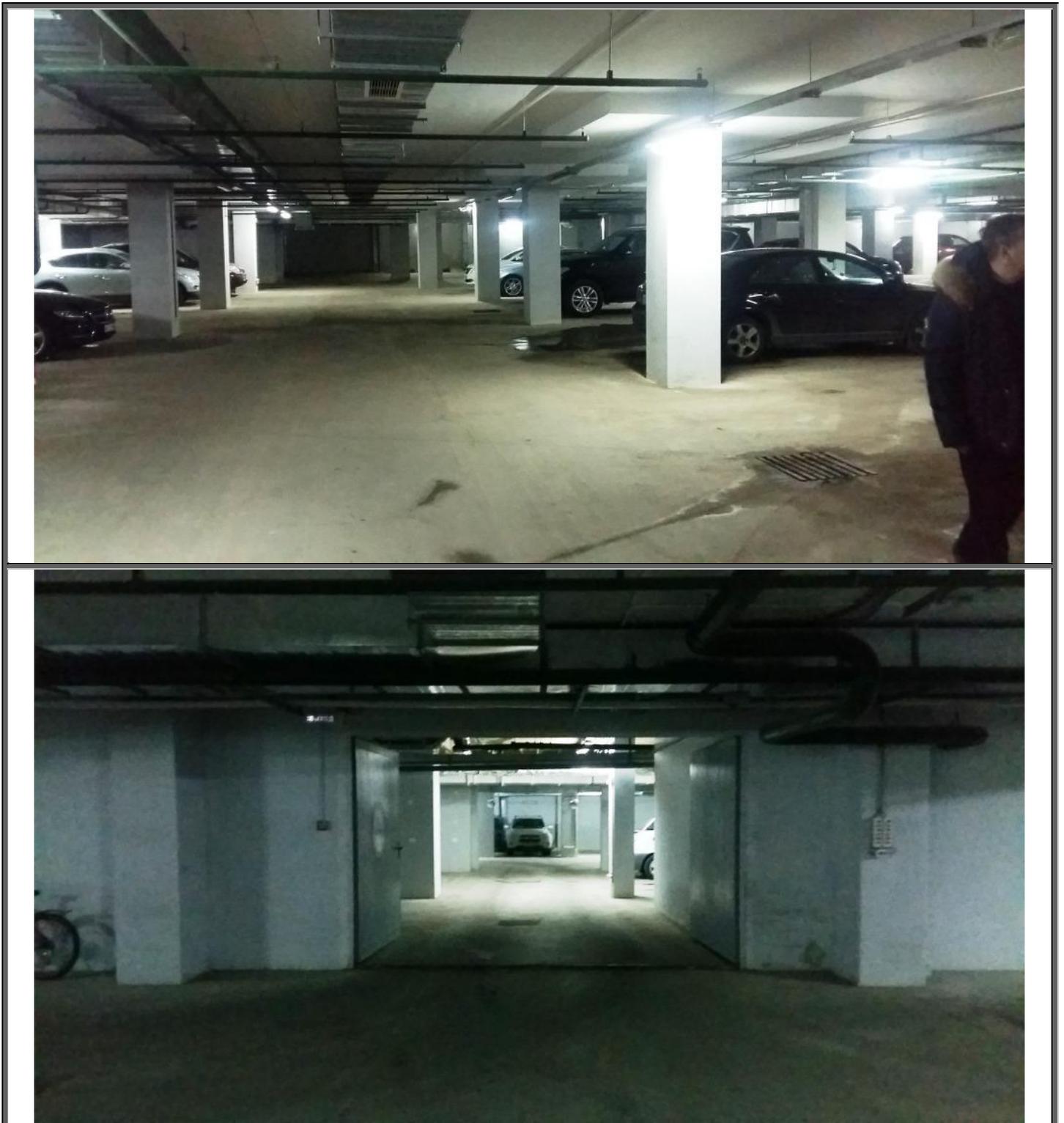
П Р И Л О Ж Е Н И Е

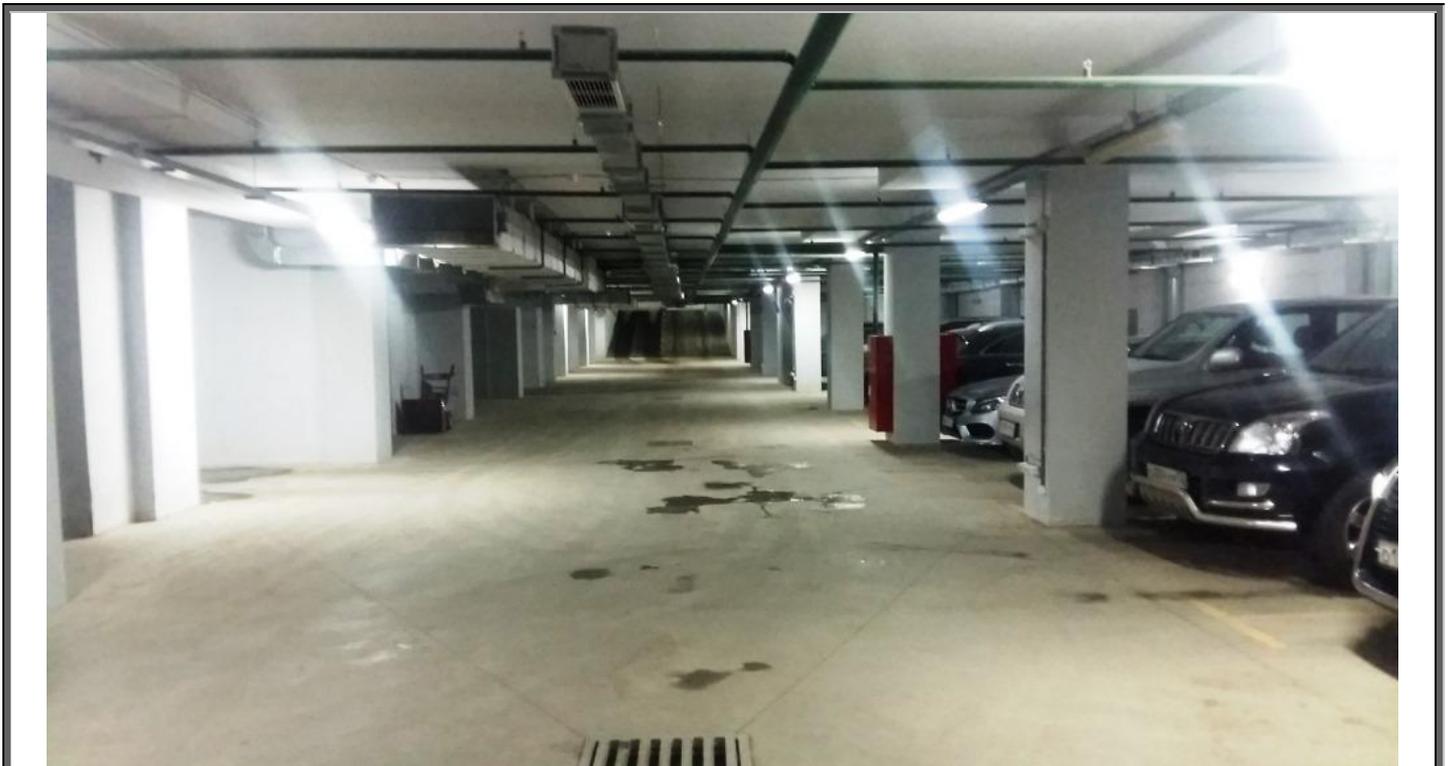
ФОТОМАТЕРИАЛЫ











Документы, представленные заказчиком оценки

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

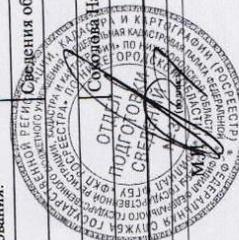
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 12.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выписки:
13.01.2017 №	52/012/500/2017-389		
Кадастровый номер:		52:18-0060123:188	
Номер кадастрового квартала:		52:18-0060123	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.12.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		52:18-0060123:0:20/86, 7595	
Адрес:		Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Максима Горького, д 77, пом П18	
Площадь, м²:		3175,2	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		61579860,55	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		52:18-0060123:46	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального 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 "ранее учтенные"	
Особые отметки:			
Получатель выписки:		Назарова А. О.	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		(полное наименование должности)	



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

Раздел 2

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выписки: _____
13.01.2017	№ 52/012/500/2017-389	52:18:0060123:188	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели): Ершов Геннадий Павлович			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, № 52-52/126-52/012/725/2015-1008/2 от 05.11.2015, доля в праве 20/3175			
3. Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.02.2015 №03/08/21/2015			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1. Правообладатель (правообладатели): Куликова Тамара Алексеевна			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/124/001/2016-2446/2 от 24.02.2016, доля в праве 52/3175			
3. Документы-основания: Договор купли-продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество (нежилое помещение) от 15.02.2016			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1. Правообладатель (правообладатели): Бутикова Виктория Владимировна			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/500/2016-7605/3 от 14.04.2016, доля в праве 26/3175			
3. Документы-основания: Договор купли-продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество (нежилое помещение) от 31.03.2016; Договор дарения доли в праве собственности на недвижимое имущество от 25.03.2016			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1. Правообладатель (правообладатели): Трифонов Федор Михайлович			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/124/001/2016-5995/2 от 21.04.2016, доля в праве 1/317500			
3. Документы-основания: Договор дарения доли в праве собственности на недвижимое имущество от 12.04.2016			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1. Правообладатель (правообладатели): Ефимова Дина Ефимовна			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/124/001/2016-5995/3 от 21.04.2016, доля в праве 2599/317500			
3. Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.04.2012; Договор дарения доли в праве собственности на недвижимое имущество от 12.04.2016			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			
1. Правообладатель (правообладатели): Орлов Александр Анатольевич			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/124/106/2015-2548/2 от 28.04.2016, доля в праве 20/3175			
3. Документы-основания: Договор купли-продажи машиностроения от 22.12.2015			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано			

1.7.	Общество с ограниченной ответственностью "РосАвтоСтрой", ИНН: 5260097681	
2.7.	Общая долевая собственность, № 52-52-01/205/2011-227 от 29.03.2011, доля в праве 891/3175	
3.7.	<p>Договор аренды земли на время совместной деятельности по строительству (реконструкции) объекта от 09.06.2005 №12520/06;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды от 09.06.2005;</p> <p>Распоряжение Администрации города Нижнего Новгорода от 10.06.2004; РАСПОРЯЖЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВОГОРОДА от 25.01.2005;</p> <p>СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ДОЛЕЙ от 20.07.2007;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2010 №RU52303000-98, выдавший орган: Администрация города Нижнего Новгорода, Соглашение от 24.12.2010</p>	
	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действенный по исключению из госреестра на 891/3175 доли	
	24.10.2011	
	52-52-01/485/2011-248	
4.7.1.	<p>Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 21.10.2011, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам</p> <p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действенный по исключению из госреестра (доли в праве 104/3175 и 891/3175)</p>	
	02.04.2013	
	52-52-01/086/2013-318	
4.7.2.	<p>Постановление судебного пристава-исполнителя об отмене мер о запрете от 25.03.2013, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам;</p> <p>Постановление судебного пристава-исполнителя об отмене мер о запрете от 04.04.2013, выдавший орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам</p> <p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действенный по исключению из госреестра (доли в праве 104/3175 и 891/3175)</p>	
	20.01.2014	
	52-52-01/403/2014-017	
4.7.3.	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	
	вид: <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Постановление судебного пристава-исполнителя от 15.01.2014, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам</p> <p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет должнику ООО "РОСАВТОСТРОЙ" совершать любые сделки по отчуждению права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и на те объекты, которые будут в дальнейшем приобретены.</p> <p>24.02.2014</p> <p>52-52-01/403/2014-118</p>
основание государственной регистрации:	
вид:	
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	
4.7.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	<p>Постановление о запрете отчуждения с целью сохранения имущества должника от 17.02.2014, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам</p>
1. Правообладатель (правообладатели):	<p>1.8. Общество с ограниченной ответственностью "РосАвтоСтрой", ИНН: 5260097681</p> <p>2.8. Общая долевая собственность, № 52-52-01/205/2011-228 от 29.03.2011, доля в праве 104/3175</p>
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	<p>Договор аренды земли на время совместной деятельности по строительству (реконструкции) объекта от 09.06.2005 №12520/06;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды от 09.06.2005;</p> <p>Распоряжение Администрации города Нижнего Новгорода от 10.06.2004; РАСПОРЯЖЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА от 25.01.2005;</p> <p>3.8. СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ДОЛЕЙ от 20.07.2007;</p> <p>СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ДОЛЕЙ от 20.07.2007;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.09.2010 №RU52303000-98, выданный орган: Администрация города Нижнего Новгорода;</p> <p>Соглашение от 24.12.2010</p>
3. Документы-основания:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра (доли в праве 104/3175 и 891/3175)</p> <p>02.04.2013</p> <p>52-52-01/086/2013-318</p>
вид:	
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<p>Постановление судебного пристава-исполнителя об отмене мер о запрете от 25.03.2013, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам;</p> <p>Постановление судебного пристава-исполнителя об отмене мер о запрете от 04.04.2013, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам</p>
4.8.1. основание государственной регистрации:	

	<p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действующих по исключению из госреестра (доли в праве 104/3175 и 891/3175)</p>	<p>вид:</p>	<p>20.01.2014</p>
		<p>дата государственной регистрации:</p>	<p>52-52-01/403/2014-017</p>
		<p>номер государственной регистрации:</p>	
		<p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	
<p>4.8.2.</p>	<p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Постановление судебного пристава-исполнителя от 15.01.2014, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам</p>
		<p>вид:</p>	<p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет должнику ООО "РОСАВТОСТРОЙ" совершать любые сделки по отчуждению права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и на те объекты, которые будут в дальнейшем приобретены.</p>
		<p>дата государственной регистрации:</p>	<p>24.02.2014</p>
		<p>номер государственной регистрации:</p>	<p>52-52-01/403/2014-118</p>
		<p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	
<p>4.8.3.</p>	<p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Постановление о запрете отчуждения с целью сохранения имущества должника от 17.02.2014, выданный орган: Управление Федеральной службы судебных приставов по Нижегородской области Специализированный отдел по особым исполнительным производствам</p>
<p>1.</p>	<p>Правообладатель (правообладатели):</p>		<p>1.9. Сбитнева Нина Андреевна</p>
<p>2.</p>	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p>		<p>2.9. Общия долевая собственность, № 52-52-01/254/2011-106 от 17.05.2011, доля в праве 26/3175</p>
<p>3.</p>	<p>Документы-основания:</p>		<p>Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, студеная в Нижегородском районе г.Нижнего Новгорода от 09.08.2007 №18-П; 3.9. Дополнительное соглашение к договору №18-П от 09 августа 2007 года инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, от 25.04.2011 №1; Договор передачи доли в собственности от 25.04.2011</p>
<p>4.</p>	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>		<p>не зарегистрировано</p>
	<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p>		<p>1.10. Вайман Леес Яковлевич</p>
<p>2.</p>	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p>		<p>2.10. Общия долевая собственность, № 52-52-01/252/2011-217 от 26.05.2011, доля в праве 26/3175</p>
<p>3.</p>	<p>Документы-основания:</p>		<p>Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, Студеная в Нижегородском районе г.Нижнего Новгорода (адрес от 06.10.2008 №49-П; 3.10. Дополнительное соглашение к Договору № 49-П от 06 октября 2008 года инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, от 20.04.2011; Договор передачи части доли в собственности от 04.05.2011</p>

4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.11. Григорьева Зоя Владимировна Общая долевая собственность, № 52-52-01/233/2011-307 от 07.07.2011, доля в праве 20/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.11. Договор купли-продажи части доли в праве общей долевой собственности от 21.04.2011
3. Документы-основания:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.12. Парунова Екатерина Юрьевна Общая долевая собственность, № 52-52-01/325/2011-284 от 22.07.2011, доля в праве 26/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.12. Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой от 28.02.2008 №40-П; Дополнительное соглашение к договору №40-П от 28 февраля 2008 года инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой от 02.06.2011; Договор передачи части доли в собственности от 01.07.2011
3. Документы-основания:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.13. Левашова Жанна Леонидовна Общая долевая собственность, № 52-52-01/328/2011-043 от 03.08.2011, доля в праве 26/3175
1. Правообладатель (правообладатели):	2.13. Договор купли-продажи доли в праве общей собственности на помещение автостоянки от 27.04.2011
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.13. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	1.14. Бердникова Ирина Викторовна Общая долевая собственность, № 52-52-01/029/2011-037 от 03.08.2011, доля в праве 10/3175
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.14. Договор купли-продажи части доли в праве общей долевой собственности от 27.05.2011
1. Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.15. Бердникова Надежда Сергеевна Общая долевая собственность, № 52-52-01/029/2011-037 от 03.08.2011, доля в праве 10/3175
3. Документы-основания:	2.15. Договор купли-продажи части доли в праве общей долевой собственности от 27.05.2011
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.16. Бугикова Виктория Владимировна Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/124/008/2016-1473/2 от 22.07.2016, доля в праве 26/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.16. Договор купли-продажи, уступки Малыгина М.П, временно исполняющий обязанности нотариуса Зеленовой И.С., нотариуса нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 19.07.2016, реестровый номер 2-2012
3. Документы-основания:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.17. Мухин Лев Николаевич Общая долевая собственность, № 52-52-01/376/2011-037 от 23.08.2011, доля в праве 26/3175
1. Правообладатель (правообладатели):	2.17. не зарегистрировано
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	

3. Документы-основания:	Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Королёно, Славянская, Студеная в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода от 10.10.2007 №20-П; Дополнительное соглашение к договору №20-П от 10 октября 2007 года инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой от 25.04.2011; Договор передачи части доли в собственности от 17.05.2011
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.18. Грекова Анжела Васильевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.18. Общая долевая собственность, № 52-52-01/476/2011-322 от 20.10.2011, доля в праве 26/3175
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на помещение автостоянки от 23.09.2011
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.19. Анева Анна Борисовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.19. Общая долевая собственность, № 52-52-01/578/2011-152 от 09.12.2011, доля в праве 20/3175
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи части доли в праве общей долевой собственности от 06.06.2011
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.20. Курочкин Вадим Владимирович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.20. Общая долевая собственность, № 52-52/126-52/126/004/2016-5517/1 от 13.09.2016, доля в праве 1/317500
3. Документы-основания:	Договор дарения доли в праве собственности на недвижимое имущество от 16.05.2016
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.21. Морозов Дмитрий Сергеевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.21. Общая долевая собственность, № 52-52-01/020/2012-057 от 07.03.2012, доля в праве 10/3175
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи части доли в праве общей долевой собственности от 06.09.2011
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.22. Морозова Елена Львовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.22. Общая долевая собственность, № 52-52-01/020/2012-057 от 07.03.2012, доля в праве 10/3175
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи части доли в праве общей долевой собственности от 06.09.2011
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.23. Курочкин Вадим Владимирович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.23. Общая долевая собственность, № 52-52/126-52/126/004/2016-6011/1 от 16.09.2016, доля в праве 2/99317500
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество (нежилое помещение) от 14.09.2016 №1-1522
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.24. Фиксель Роман Эдуардович

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.24. Общая долевая собственность, № 52-52/126-52/126/004/2016-6011/2 от 16.09.2016, доля в праве 5200/317500
3. Документы-основания:	3.24. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 21.09.2012 не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.25. Скрибин Вадим Вячеславович
1. Правообладатель (правообладатели):	2.25. 26/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома от 18.05.2010 №92-П;
3. Документы-основания:	3.25. Дополнительное соглашение к договору инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома от 20.12.2010; Договор передачи части доли в собственности от 12.01.2012
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.26. Гуцларин Григорий Вячеславович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.26. Общая долевая собственность, № 52-52-01/164/2012-283 от 19.04.2012, доля в праве 40/3175
3. Документы-основания:	3.26. Договор купли-продажи части доли в праве общей долевой собственности от 07.07.2011
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.27. Добролюмов Дмитрий Анагольевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.27. Общая долевая собственность, № 52-52-01/050/2012-242 от 05.05.2012, доля в праве 26/3175
3. Документы-основания:	3.27. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.03.2012
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.28. Добролюмов Дмитрий Анагольевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.28. Общая долевая собственность, № 52-52-01/050/2012-243 от 05.05.2012, доля в праве 26/3175
3. Документы-основания:	3.28. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.03.2012
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.29. Ефимова Дина Ефимовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.29. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/999/001/2016-3335/2 от 30.09.2016, доля в праве 60/3175
3. Документы-основания:	3.29. Договор купли-продажи доли нежилого помещения от 29.09.2016, удостоверил нотариус Зеленова Ирина Сергеевна, нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 29.09.2016, реестровый номер 2-2531
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.30. Сироткин Александр Геннадьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.30. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/999/001/2016-3336/2 от 30.09.2016, доля в праве 20/3175
3. Документы-основания:	3.30. Договор купли-продажи доли нежилого помещения от 29.09.2016, удостоверил нотариус Зеленова Ирина Сергеевна, нотариус нотариального округа города областного значения Нижний Новгород 29.09.2016, реестровый номер 2-2538
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.31. Левина Наталья Валиковна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.31. Общая долевая собственность, № 52-52-01/234/2012-128 от 21.05.2012, доля в праве 20/3175

3.31.	Документы-основания:	Договор купли-продажи части доли в праве общей долевой собственности от 21.02.2012	не зарегистрировано
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	Таров Денис Викторович	1.32.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/999/001/2016-3396/3 от 05.10.2016, доля в праве 40/3175	2.32.
3.	Документы-основания:	Договор купли-продажи от 03.10.2016, удостоверил Каулина Светлана Станиславовна, временно исполняющая обязанности нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода Зеленовой Ирины Сергеевны 03.10.2016, реестровый номер 3-2836	3.32.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	Иванов Александр Юрьевич	1.33.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/508/2016-6279/3 от 07.10.2016, доля в праве 20/3175	2.33.
3.	Документы-основания:	Договор купли-продажи от 03.10.2016, удостоверил Каулина С.С., временно исполняющий обязанности нотариуса Зеленовой И.С., нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода 03.10.2016, реестровый номер 3-2835	3.33.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	Фелотов Андрей Геннадьевич	1.34.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-6524/2 от 11.10.2016, доля в праве 1/3175	2.34.
3.	Документы-основания:	Договор дарения, удостоверил Каулина С.С., вр.и.о. нотариуса Зеленовой И.С., нотариуса нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 06.10.2016, реестровый номер 2-2561	3.34.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	Казакова Антонина Ивановна	1.35.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-6530/1 от 11.10.2016, доля в праве 1/3175	2.35.
3.	Документы-основания:	Договор дарения, удостоверил Зеленова И.С., нотариус нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 05.10.2016, реестровый номер 3-2849	3.35.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	Алексеева Анна Анагольевна	1.36.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-6532/1 от 11.10.2016, доля в праве 1/3175	2.36.
3.	Документы-основания:	Договор дарения, удостоверил Зеленова И.С., нотариус нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 04.10.2016, реестровый номер 2-2553	3.36.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	Пакина Мария Александровна	1.37.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-6535/1 от 11.10.2016, доля в праве 1/3175	2.37.
3.	Документы-основания:	Договор дарения, удостоверил Каулина С.С., вр.и.о. нотариуса Зеленовой И.С., нотариуса нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 06.10.2016, реестровый номер 2-2566	3.37.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	Ивашкина Ирина Юрьевна	1.38.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.38. 26/3175 Общая долевая собственность, № 52-52-01/2777/2012-361 от 28.06.2012, доля в праве
3. Документы-основания:	Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой от 18.05.2010 №93-П; Дополнительное соглашение к договору инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой от 20.12.2010; Договор передачи доли в собственность от 06.06.2012
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.39. Ефимова Дина Ефимовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.39. 26/3175 Общая долевая собственность, № 52-52-01/305/2012-180 от 02.07.2012, доля в праве
3. Документы-основания:	3.39. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.04.2012
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.40. Фияксель Мария Эдуардовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.40. 20/3175 Общая долевая собственность, № 52-52-01/270/2012-186 от 04.07.2012, доля в праве
3. Документы-основания:	3.40. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 20.07.2011
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.41. Оксюков Александр Владимирович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.41. 20/3175 Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-7592/1 от 19.10.2016, доля в праве 1/3175
3. Документы-основания:	3.41. Договор дарения доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение от 13.10.2016, удостоверил Зеленова И.С., нотариус нотариального округа областного значения Нижнего Новгорода 13.10.2016, реестровый номер 2-2612
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.42. Алексеевцева Анна Анатольевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.42. 51/3175 Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-7930/3 от 24.10.2016, доля в праве 51/3175
3. Документы-основания:	3.42. Договор купли-продажи доли нежилого помещения от 17.10.2002, удостоверил Малыгина М.П., вр.и.о. нотариуса Зеленовой И.С., нотариуса нотариального округа областного значения Нижнего Новгорода 17.10.2002, реестровый номер 2-2616
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.43. Пакшина Мария Александровна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.43. 111/3175 Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-8248/2 от 27.10.2016, доля в праве 111/3175
3. Документы-основания:	3.43. И.С., нотариус нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 20.10.2016, реестровый номер 2-2643
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.44. Шлепнев Алексей Витальевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.44. 1/3175 Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-8717/1 от 31.10.2016, доля в праве 1/3175
3. Документы-основания:	3.44. Договор дарения доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение от 26.10.2016, удостоверил Малыгина М.П., временно исполняющая обязанности нотариуса Зеленовой И.С., нотариуса нотариального округа город

4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	областного значения Нижний Новгород 26.10.2016, реестровый номер 2-2673
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.45.	Федотов Андрей Геннадьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.45.	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-8982/2 от 03.11.2016, доля в праве 19/3175
3.	Документы-основания:	3.45.	Договор купли-продажи доли нежилого помещения, удостоверил Малыгина М.П., вр.и.о. нотариуса Зеленовой И.С., нотариус нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 28.10.2016, реестровый номер 2-2683
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.46.	Фияксель Мария Эдуардовна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.46.	Общая долевая собственность, № 52-52-01/382/2012-111 от 15.08.2012, доля в праве 52/3175
3.	Документы-основания:	3.46.	Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, Студеная в Нижегородском районе г.Н.Новгорода (адрес строительный) от 26.04.2010 №91-П; Дополнительное соглашение к договору инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой от 20.12.2010; Договор передачи доли в собственность от 31.07.2012
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.47.	Казакова Антонина Ивановна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.47.	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/508/2016-9521/2 от 07.11.2016, доля в праве 51/3175
3.	Документы-основания:	3.47.	договор купли-продажи доли нежилого помещения от 01.11.2016, удостоверил Зеленова И.С., нотариус нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 01.11.2016, реестровый номер 2-2690
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.48.	Шлепнев Алексей Витальевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.48.	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/510/2016-247/3 от 14.11.2016, доля в праве 19/3175
3.	Документы-основания:	3.48.	Договор купли-продажи доли нежилого помещения от 09.11.2016, удостоверил Зеленова И.С., нотариус нотариального округа город областного значения Нижнего Новгорода 09.11.2016, реестровый номер 2-2735
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.49.	Паршин Сергей Михайлович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.49.	Общая долевая собственность, № 52-52-01/452/2012-053 от 13.09.2012, доля в праве 26/3175
3.	Документы-основания:	3.49.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.04.2012
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.50.	Трифонов Федор Михайлович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.50.	Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/510/2016-242/2 от 15.11.2016, доля в праве 52/3175
3.	Документы-основания:	3.50.	Договор купли-продажи от 21.09.2016 №2-2485, удостоверил нотариусом нотариального округа город областного значения Нижний Новгород Зеленова Ирина Сергеевна 21.09.2016, реестровый номер 2-2485
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.51. Оксенок Александр Владимирович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.51. Общая долевая собственность, № 52-52/125-52/125/510/2016-242/3 от 15.11.2016, доля в праве 51/3175
3. Документы-основания:	3.51. Договор купли-продажи доли нежилого помещения от 31.10.2016, удостоверение Малыгина М.П., вр. и.о. нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода Зеленой И.С. 31.10.2016, реестровый номер 2-2688
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.52. Фияксель Роман Эдуардович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.52. Общая долевая собственность, № 52-52-01/261/2012-261 от 04.10.2012, доля в праве 20/3175
3. Документы-основания:	3.52. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 02.04.2012 не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.53. Киреев Антон Валерьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.53. Общая долевая собственность, № 52-52-01/348/2012-023 от 04.10.2012, доля в праве 20/3175
3. Документы-основания:	3.53. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 22.06.2012 не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.54. Масленников Кирилл Валентинович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.54. Общая долевая собственность, № 52-52-01/268/2012-192 от 04.10.2012, доля в праве 20/3175
3. Документы-основания:	3.54. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 02.04.2012 не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.55. Лапидус Вадим Аркадьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.55. Общая долевая собственность, № 52-52-01/369/2012-330 от 05.10.2012, доля в праве 26/3175
3. Документы-основания:	3.55. Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, Студеная в Нижегородском районе г.Нижнего Новгорода от 17.10.2007 №19-П; Договор уступки прав (требований) от 01.03.2010 №1-П; Дополнительное соглашение к договору №19-П от 17 октября 2007 года инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой от 20.04.2011; Договор передачи доли в собственность от 21.09.2012
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.56. Лешаева Жанна Леонидовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.56. Общая долевая собственность, № 52-52-01/513/2012-060 от 11.10.2012, доля в праве 26/3175
3. Документы-основания:	3.56. Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, Студеная в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода от 09.06.2010 №101-П; Дополнительное соглашение №1 к договору инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома от 10.05.2012; Акт приема-передачи доли в собственность от 18.09.2012
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.57. Баранов Михаил Валерьевич

2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52-01/509/2012-192 от 12.10.2012, доля в праве 26/3175
3.	Документы-основания:	<p>Договор инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, Студеная от 09.06.2010 №100-П;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору инвестирования денежных средств в долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, Студеная № 100-П от 09.06.2010 от 20.12.2010;</p> <p>Договор передачи доли в собственности от 21.06.2012</p> <p>не зарегистрировано</p>
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.58. Жехарев Евгений Веселодович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52-01/319/2012-160 от 17.10.2012, доля в праве 26/3175
3.	Документы-основания:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.06.2012
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.59. Баранов Михаил Валерьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52-01/458/2012-104 от 22.10.2012, доля в праве 20/3175
3.	Документы-основания:	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 21.06.2012
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.60. Лебедев Юрий Исакович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52-01/548/2012-032 от 30.10.2012, доля в праве 26/3175
3.	Документы-основания:	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 22.03.2012
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.61. Занозина Вера Николаевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52-01/540/2012-064 от 01.11.2012, доля в праве 26/3175
3.	Документы-основания:	Договор инвестирования денежных средств долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, Студеная от 31.01.2008 №37-П; <p>Дополнительное соглашение к договору инвестирования денежных средств долевое строительство жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой в квартале в границах улиц Максима Горького, Короленко, Славянская, Студеная №37-П от 31.01.08 от 20.12.2010;</p> <p>Договор передачи доли в собственность от 19.10.2012</p> <p>не зарегистрировано</p>
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.62. Щербаков Александр Владимирович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52-01/502/2012-221 от 08.11.2012, доля в праве 26/3175
3.	Документы-основания:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.09.2012
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.63. Пономарев Георгий Юрьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 52-52-01/610/2012-392 от 11.01.2013, доля в праве 20/3175
3.	Документы-основания:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.12.2012

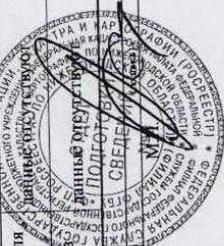
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.64. Общество с ограниченной ответственностью "Технаб", ИНН: 5258047073
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.64. Общая долевая собственность, № 52-52-01/021/2013-120 от 02.04.2013, доля в праве 20/3175
3.	Документы-основания:	3.64. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.12.2012
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотечка, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Горького Максима, д.77, пом.п8, кал.№ 52-18-0060123:188, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 175, 2 кв.м, этаж подвал №1 (доля в праве 20/3175, что соответствует парковочному месту №7, номер регистрации 52-52-01/021/2013-120, доля в праве 20/3175, что соответствует парковочному месту №8, номер регистрации 52-52-01/021/2013-119)
4.	4.64.1. дата государственной регистрации:	30.05.2013
	номер государственной регистрации:	52-52-01/208/2013-027
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.05.2013 по 26.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 27.05.2013 №SE237/INN/V/M, дата регистрации 30.05.2013, №52-52-01/208/2013-027
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.65. Общество с ограниченной ответственностью "Технаб", ИНН: 5258047073
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.65. Общая долевая собственность, № 52-52-01/021/2013-119 от 02.04.2013, доля в праве 20/3175
3.	Документы-основания:	3.65. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.12.2012
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотечка, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Горького Максима, д.77, пом.п8, кал.№ 52-18-0060123:188, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 175, 2 кв.м, этаж подвал №1 (доля в праве 20/3175, что соответствует парковочному месту №7, номер регистрации 52-52-01/021/2013-120, доля в праве 20/3175, что соответствует парковочному месту №8, номер регистрации 52-52-01/021/2013-119)
4.	4.65.1. дата государственной регистрации:	30.05.2013
	номер государственной регистрации:	52-52-01/208/2013-027
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.05.2013 по 26.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 27.05.2013 №SE237/INN/V/M, дата регистрации 30.05.2013, №52-52-01/208/2013-027
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.66. Кузьменко Василий Вячеславович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.66. Общая долевая собственность, № 52-52-01/031/2013-840 от 02.04.2013, доля в праве 20/3175
3.	Документы-основания:	3.66. Договор купли - продажи недвижимого имущества от 04.02.2013
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.67. Шахов Борис Евгеньевич

2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.67. Общая долевая собственность, № 52-52-01/562/2012-026 от 02.04.2013, доля в праве 26/3175
3.	Документы-основания:	3.67. Договор продажи доли нежилого помещения от 26.10.2012 не зарегистрировано
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.68. Зайцев Андрей Алексеевич
1.	Правообладатель (правообладатели):	2.68. Общая долевая собственность, № 52-52-01/018/2013-329 от 27.04.2013, доля в праве 52/3175
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.68. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 28.03.2013 не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	1.69. Мартиросян Вагтен Гайкович
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.69. Общая долевая собственность, № 52-52-01/191/2013-009 от 23.05.2013, доля в праве 20/3175
1.	Правообладатель (правообладатели):	3.69. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.02.2013 не зарегистрировано
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.70. Мартиросян Вагтен Гайкович
3.	Документы-основания:	2.70. Общая долевая собственность, № 52-52-01/191/2013-010 от 23.05.2013, доля в праве 20/3175
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.70. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.02.2013 не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.71. Кучеренко Евгений Иванович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.71. Общая долевая собственность, № 52-52-01/132/2013-387 от 21.06.2013, доля в праве 52/3175
3.	Документы-основания:	3.71. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 26.09.2012 не зарегистрировано
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.72. Сорокин Сергей Игоревич
1.	Правообладатель (правообладатели):	2.72. Общая долевая собственность, № 52-52-01/138/2013-658 от 15.08.2013, доля в праве 52/3175
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.72. Договор купли-продажи от 28.02.2013 не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	1.73. Общество с ограниченной ответственностью "Факел-НН", ИНН: 5263083165
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.73. Общая долевая собственность, № 52-52-01/239/2013-198 от 22.08.2013, доля в праве 26/3175
1.	Правообладатель (правообладатели):	3.73. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.08.2013
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Ипотечка, доля в праве 26/3175, что соответствует пакрочному месту №93, находящегося по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Горького Максима, д.77, пом.п8, кад.№ 52-18-0060123-188. Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 3 175, 2 кв.м., этаж: подвал №1
3.	Документы-основания:	01.04.2016
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	52-52/127-52/127/005/2016-1218/1
4.	4.73.1. дата государственной регистрации:	с 01.04.2016 на 6 месяцев
	номер государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "М-Коммерц", ИНН: 5262280354
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости (ипотеки) от 16.02.2016	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.74. Макушин Сергей Алексеевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.74. Общая долевая собственность, № 52-52-01/313/2013-937 от 10.10.2013, доля в праве 26/3175	
3. Документы-основания:		3.74. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности от 05.07.2013 не зарегистрировано	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		1.75. Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционная компания "Ресурс", ИНН: 5263082877	
1. Правообладатель (правообладатели):		2.75. Общая долевая собственность, № 52-52-01/422/2013-286 от 10.02.2014, доля в праве 20/3175	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.75. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.12.2013 не зарегистрировано	
3. Документы-основания:		1.76. Общество с ограниченной ответственностью "Новые агротехнологии", ИНН: 5262153564	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		2.76. Общая долевая собственность, № 52-52-01/422/2013-221 от 10.02.2014, доля в праве 20/3175	
1. Правообладатель (правообладатели):		3.76. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.12.2013 не зарегистрировано	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		1.77. Юрчук Ольга Егоровна	
3. Документы-основания:		2.77. Общая долевая собственность, № 52-52-01/333/2014-739 от 27.03.2014, доля в праве 26/3175	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		3.77. Договор дарения доли нежилого помещения от 21.03.2014 №3-962, удостоверил Каулина С.С., вр.и.о. нотариуса Зеленовой Ирины Сергеевны, нотариуса нотариального округа город областного значения Нижнего Новгорода 21.03.2014, регистрационный номер 3-962	
1. Правообладатель (правообладатели):		не зарегистрировано	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		1.78. Долина Валентина Петровна	
3. Документы-основания:		2.78. Общая долевая собственность, № 52-52-01/486/2014-949 от 02.12.2014, доля в праве 26/3175	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		3.78. Договор купли-продажи доли в праве собственности на нежилое помещение от 17.11.2014 №6-14; Договор безвозмездной передачи от 28.10.2014 №5-14	
1. Правообладатель (правообладатели):		не зарегистрировано	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		1.79. Кузнецов Иван Иванович	
3. Документы-основания:		2.79. Общая долевая собственность, № 52-52-01/447/2014-905 от 11.12.2014, доля в праве 26/3175	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		3.79. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2014 не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.80. Сергин Алексей Борисович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.80. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/125/101/2015-3227/2 от 20.04.2015, доля в праве 20/3175	
3. Документы-основания:		3.80. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.12.2014 №11/08/2014 не зарегистрировано	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		1.81. Сергин Алексей Борисович	
1. Правообладатель (правообладатели):			

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.81. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/125/101/2015-3228/2 от 20.04.2015, доля в праве 20/3175
3. Документы-основания:	3.81. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.12.2014 №11/08/2014. не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.82. Сироткин Александр Геннадьевич
1. Правообладатель (правообладатели):	2.82. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/021/835/2015-776/2 от 09.06.2015, доля в праве 20/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.82. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.02.2015 №08/08/71/2015
3. Документы-основания:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.83. Чечнева Юлия Александровна
1. Правообладатель (правообладатели):	2.83. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/021/835/2015-708/2 от 09.06.2015, доля в праве 20/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.83. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2015 №04/08/80/2015
3. Документы-основания:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.84. Николаев Игорь Станиславович
1. Правообладатель (правообладатели):	2.84. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/124/101/2015-8816/3 от 15.06.2015, доля в праве 1/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.84. Договор дарения доли нежилого помещения от 05.06.2015
3. Документы-основания:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.85. Шцелов Юрий Павлович
1. Правообладатель (правообладатели):	2.85. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/021/835/2015-1767/2 от 22.06.2015, доля в праве 20/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.85. Договор купли - продажи недвижимого имущества от 01.06.2015 №07/08/74/2015
3. Документы-основания:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.86. Пономарев Георгий Юрьевич
1. Правообладатель (правообладатели):	2.86. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/021/835/2015-2084/2 от 25.06.2015, доля в праве 20/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.86. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.06.2015 №09/08/2015
3. Документы-основания:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, доля в праве 20/3175, находящаяся по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Горького Максима, д.77, пом.п8, кал.№ 52:18:0060123:188, Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 3 175, 2 кв.м., этаж: подвал №1
вид:	27.09.2016
дата государственной регистрации:	52-52/125-52/125/508/2016-4465/1
4. 4.86.1 номер государственной регистрации:	с 27.09.2016 по 03.12.2016
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постников Игорь Юрьевич
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор ипотеки от 08.09.2016
основание государственной регистрации:	1.87. Пономарев Георгий Юрьевич
1. Правообладатель (правообладатели):	2.87. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/021/835/2015-2085/2 от 25.06.2015, доля в праве 20/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.87. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.06.2015 №09/08/2015
3. Документы-основания:	

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, доля в праве 20/3175, находящаяся по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Горького Максима, д.77, пом.п8, кад.№ 52:18-0060123:188, Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 3 175, 2 кв.м., этаж: подвал №1
вид:	27.09.2016
дата государственной регистрации:	52-52/125-52/125/508/2016-4466/1
4. 4.87.1. номер государственной регистрации:	с 27.09.2016 по 03.12.2016
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постников Игорь Юрьевич
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор ипотеки от 08.09.2016
основание государственной регистрации:	1.88. Николай Игорь Станиславович
1. Правообладатель (правообладатели):	2.88. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/124/101/2015-9541/2 от 25.06.2015, доля в праве 19/3175
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.88. Договор купли-продажи доли нежилого помещения от 18.06.2015 не зарегистрировано
3. Документы-основания:	1.89. Рыбина Наталья Михайловна
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.89. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/021/835/2015-2078/2 от 25.06.2015, доля в праве 20/3175
1. Правообладатель (правообладатели):	3.89. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.06.2015 не зарегистрировано
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.90. Рыбина Наталья Михайловна
3. Документы-основания:	2.90. Общая долевая собственность, № 52-52/124-52/021/835/2015-2081/1 от 25.06.2015, доля в праве 20/3175
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.90. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.06.2015 не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости для лиц, имеющих право на приобретение жилья в государственном жилищном фонде
3. Документы-основания:	5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	(полное наименование должности)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Назарова А. О.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



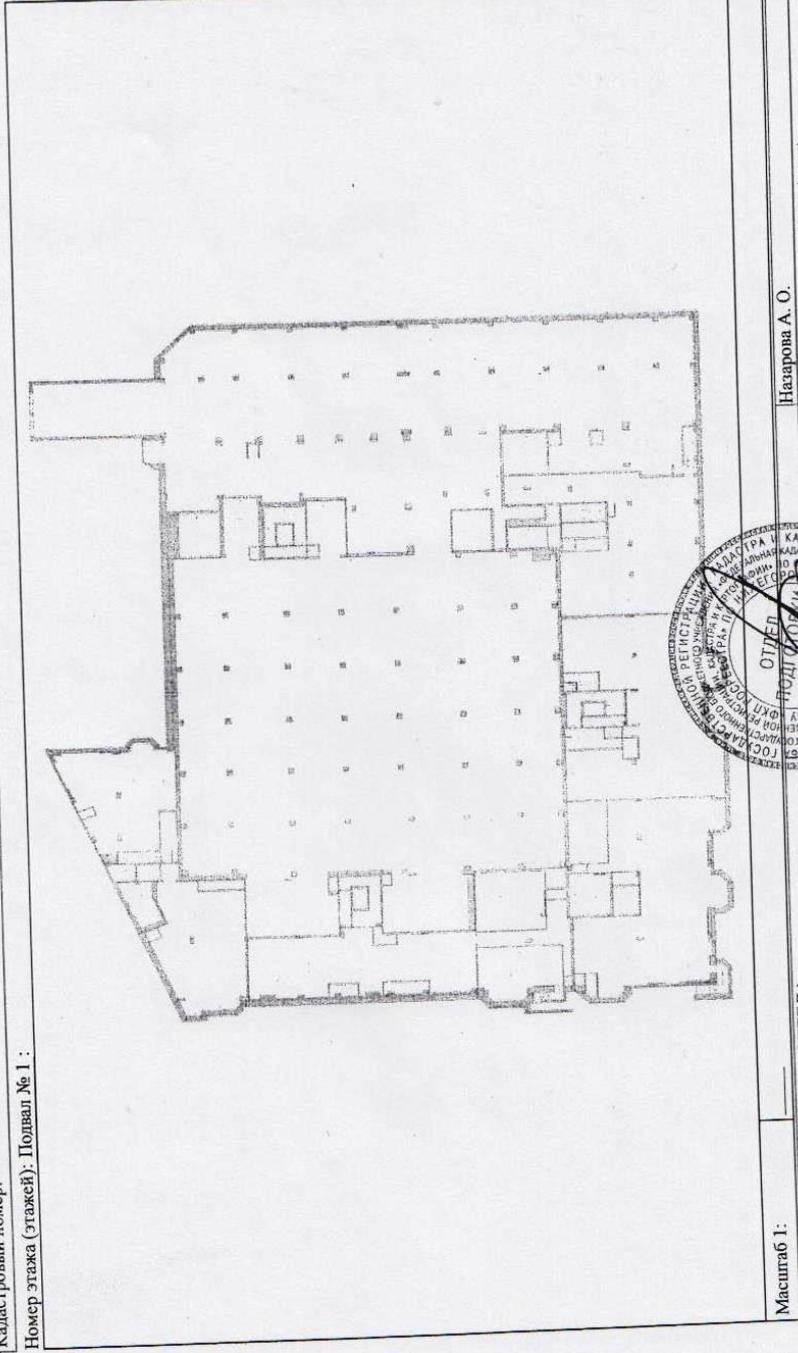
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		(наименование)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выписки:
13.01.2017	№ 52/012/500/2017-389	52:18:0060123:188	

Кадастровый номер:

Номер этажа (этажей): Подвал № 1 :



Масштаб 1:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(полное наименование организации)

Назарова А. О.

(подпись, фамилия)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РОСАВТОСТРОЙ»
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Малышев Максим Сергеевич**

Место нахождения должника: 445037, Самарская область, город Тольятти, проезд Новый, д.3, офис 35
Почтовый адрес управляющего: 603157, г.Н.Новгород, ул. Красных зорь, д. 18, кв. 136 тел/факс (8312) 419-33-09.

Директору ООО «Приволжская оценочная компания»
Новикову Олегу Александровичу

Прошу Вас провести оценку имущества ООО РосАвтоСтрой», находящегося по адресу: Н. Новгород ул. М. Горького д. 77, а именно:

№ п/п	Наименование имущества
1	общая долевая собственность, 2/16 доли в праве собственности на нежилое помещение площадью 887,7 кв. м. по адресу: ул. М. Горького дом 77, пом. п. 9,
2	общая долевая собственность, 891/3175 доли в праве собственности на нежилое помещение площадью 3175,2 кв. м. по адресу: ул. М. Горького дом 77, пом. п. 8,
3	общая долевая собственность, 104/3175 доли в праве собственности на нежилое помещение площадью 3175,2 кв. м. по адресу: ул. М. Горького дом 77, пом. п. 8.

Право долевой собственности за ООО «РосАвтоСтрой» зарегистрировано согласно выписки, выданной Управлением Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Балансовую стоимость имущества предоставить и определить невозможно, в связи с тем, что финансовые, бухгалтерские и прочие документы конкурсному управляющему бывшим руководством предприятия не переданы.

С Уважением!

Конкурсный управляющий
ООО «РОСАВТОСТРОЙ»
Т.8 951 917 70 05



М.С. Малышев.

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по
Нижегородской области
(Управление Росреестра
по Нижегородской области)

Кому (куда)
Малышев Максим Сергеевич

обл. Нижегородская, г. Нижний Новгород, р-н
Московский, ул. Красных Зорь, д. 18, кв. 136

**Сообщение об отказе в предоставлении копий договоров, иных документов,
выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой
письменной форме**

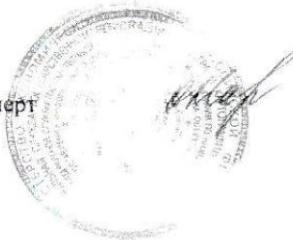
10 февраля 2016 г.

№ 52-52/125-52/125/604/2016-009

Вам отказано в выдаче копии Соглашения об установлении долей от 20.07.2007 на объект расположенный по адресу: г.Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.77, пом.9, заявлени о чем было представлено 09.02.2016 52-52/125-52/125/604/2016-9, по следующим причинам:

Причина отказа: В деле правоустанавливающих документов отсутствует запрашиваемый Вами документ.

Специалист-эксперт



Маргынова О. М.
(подпись, Ф.И.О., М.П.)

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

02.02.2017

Купить парковочное место на ул. Максима Горького в Нижнем Новгороде, площадь 18 кв м

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2134106

Продажа парковочного места на ул. Максима Горького

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 070 000 руб.

Фото

Карта

№ объявления: 2134106

Район: Нижегородский

Адрес: ул. Максима Горького

Объект: парковочное место

Площадь: 18 кв.м

Материал стен: бетонные блоки



Подробное описание:

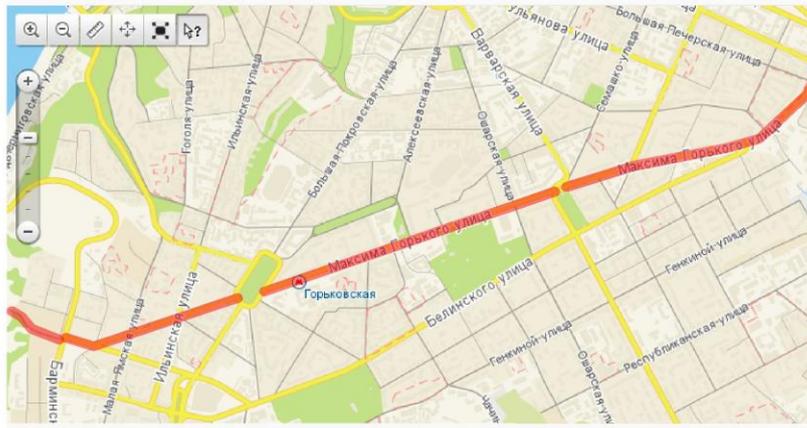
Подземная парковка дома 195 по ул. Горького. Есть 3 парковочных места(рядом) цена от 1070т. р. Звоните.

Дата размещения: 10.01.2017

Дата обновления: 01.02.2017

Просмотров за последние 7дн.: 3

Улица Максима Горького на карте



Михаил
Квартал-52

8-920-033-02-00

8-831-423-01-61

КВАРТАЛ 52
Агентство недвижимости

02.02.2017

Купить парковочное место на ул. Максима Горького в Нижнем Новгороде, площадь 17,7 кв м

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2118687

Продажа парковочного места на ул. Максима Горького

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 000 000 руб.

 Фото

 Планировка

 Карта

№ объявления: 2118687

Район: Нижегородский

Адрес: ул. Максима Горького

Объект: парковочное место

Площадь: 17,7 кв.м

Материал стен: другой



Подробное описание:

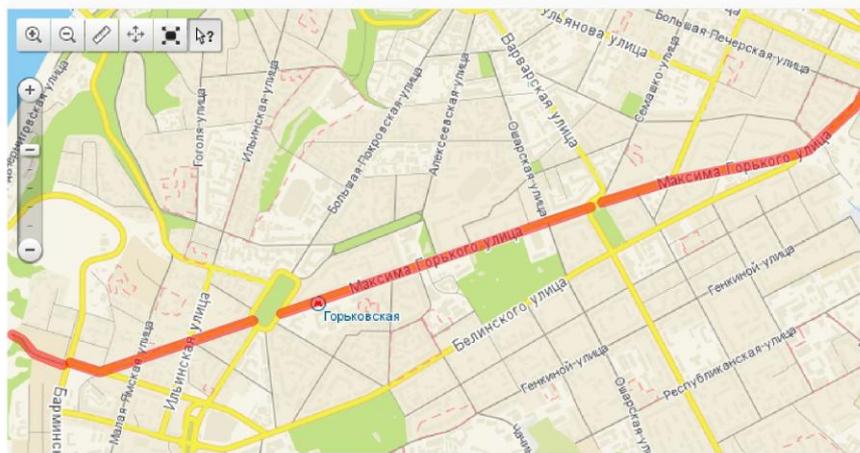
Парковочное место 17,7 кв.м. в БЦ "Пент Хаус Палас" по адресу: ул. Максима Горького, дом 195.

Дата размещения: 21.12.2016

Дата обновления: 30.01.2017

Просмотров за последние 7 дн.: 8

Улица Максима Горького на карте



Андрей Владимирович
Новосел

8-953-415-01-23

8-831-415-01-23



02.02.2017

Купить парковочное место на ул. Максима Горького в Нижнем Новгороде, площадь 17,2 кв м

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2118693

Продажа парковочного места на ул. Максима Горького

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 000 000 руб.

 Фото

 Планировка

 Карта

№ объявления: 2118693

Район: Нижегородский

Адрес: ул. Максима Горького

Объект: парковочное место

Площадь: 17,2 кв.м

Материал стен: другой



Подробное описание:

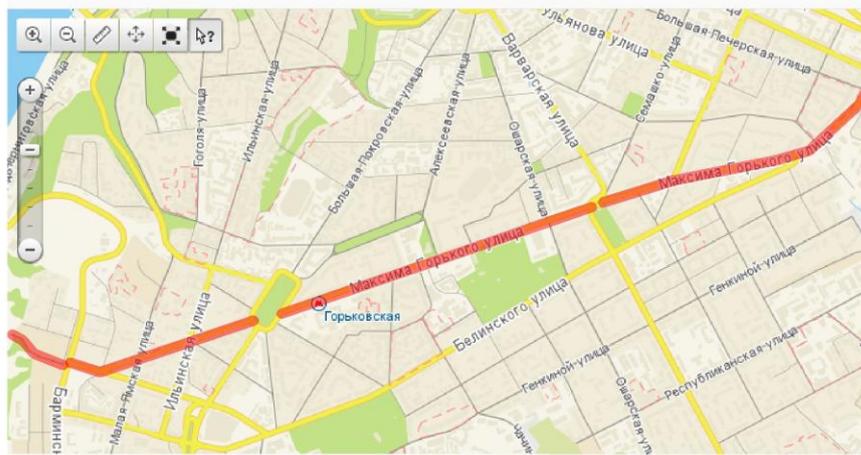
Парковочное место 17,2 кв.м. в БЦ "Пент Хаус Палас" по адресу: ул. Максима Горького, дом 195.

Дата размещения: 21.12.2016

Дата обновления: 30.01.2017

Просмотров за последние 7 дн.: 6

Улица Максима Горького на карте



Андрей Владимирович

Новосел

8-953-415-01-23

8-831-415-01-23



02.02.2017

Купить парковочное место на ул. Максима Горького в Нижнем Новгороде, площадь 19,4 кв м

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2118694

Продажа парковочного места на ул. Максима Горького

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 000 000 руб.

 Фото

 Планировка

 Карта

№ объявления: 2118694

Район: Нижегородский

Адрес: ул. Максима Горького

Объект: парковочное место

Площадь: 19,4 кв.м

Материал стен: другой



Подробное описание:

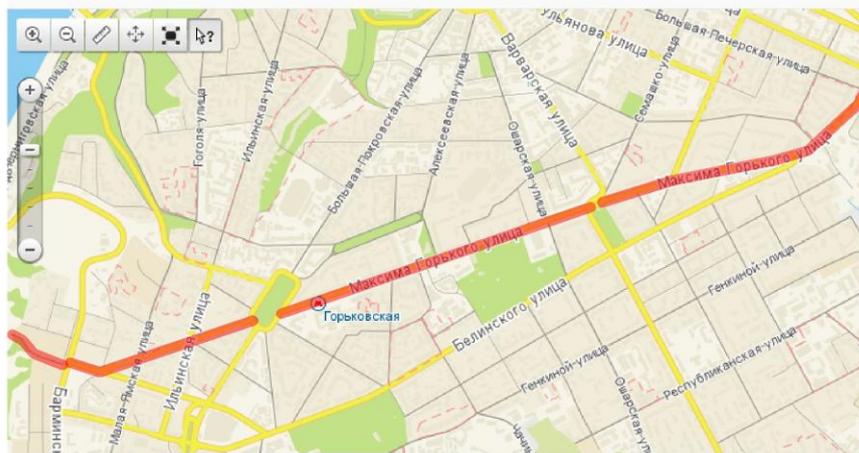
Парковочное место 19,4 кв.м. в БЦ "Пент Хаус Палас" по адресу: ул. Максима Горького, дом 195.

Дата размещения: 21.12.2016

Дата обновления: 30.01.2017

Просмотров за последние 7дн.: 9

Улица Максима Горького на карте



Андрей Владимирович

Новосел

8-953-415-01-23

8-831-415-01-23



02.02.2017

Купить парковочное место на ул. Максима Горького в Нижнем Новгороде, площадь 18 кв м

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2137697

Продажа парковочного места на ул. Максима Горького

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 000 000 руб.

 Фото

 Карта

№ объявления: 2137697

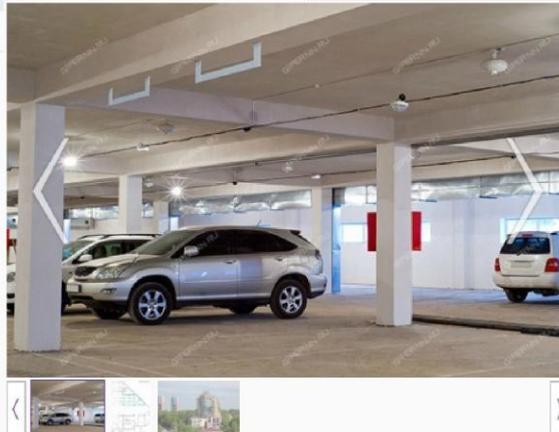
Район: Нижегородский

Адрес: ул. Максима Горького

Объект: парковочное место

Площадь: 18 кв.м

Материал стен: кирпич



Подробное описание:

Продаётся место в подземном паркинге Бизнес Центра Пентхаус Палас (ул М. Горького, д 195)

Хорошее месторасположение, охрана, отопление, видеонаблюдение.

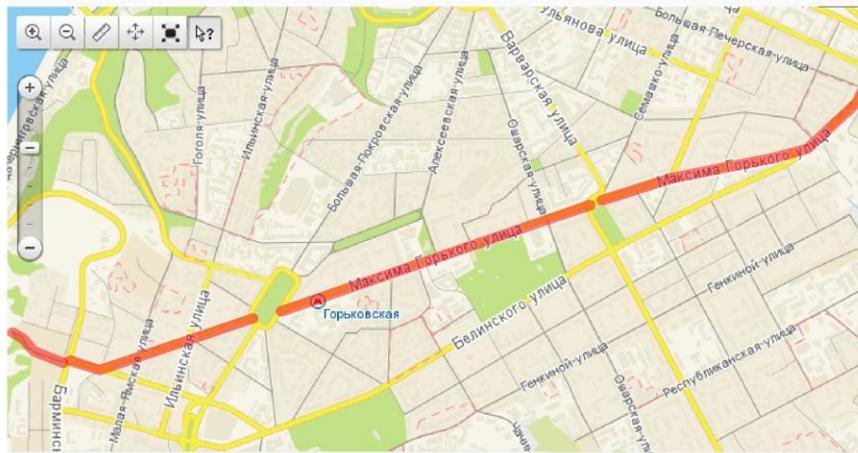
Любой вид расчёта!!! Срочно

Дата размещения: 13.01.2017

Дата обновления: 27.01.2017

Просмотров за последние 7дн.: 4

Улица Максима Горького на карте



 Алёна

Квартал-52

8-910-393-27-89

8-831-423-01-61

КВАРТАЛ 52
Агентство недвижимости

02.02.2017

Купить парковочное место на ул. Максима Горького в Нижнем Новгороде, площадь 18 кв м

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2004118

Продажа парковочного места на ул. Максима Горького

Нижегородский район, Нижний Новгород

1 000 000 руб.

 Фото

 Карта

№ объявления: 2004118
Район: Нижегородский
Адрес: ул. Максима Горького
Объект: парковочное место
Площадь: 18 кв.м
Материал стен: кирпич



Подробное описание:

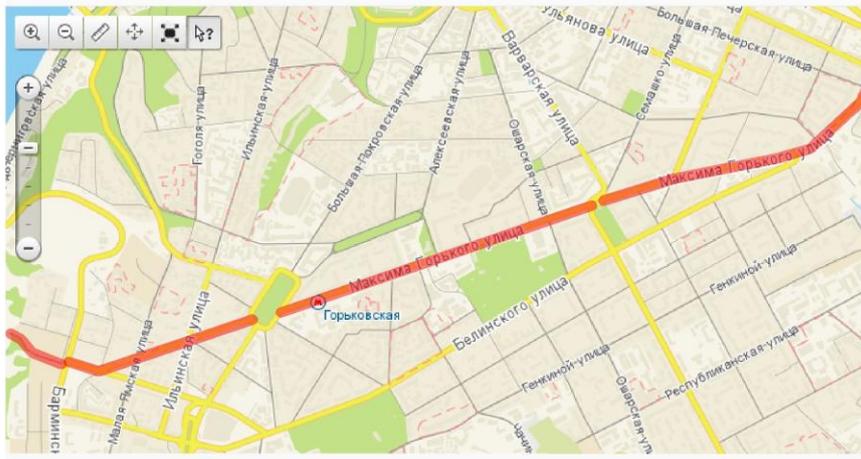
Парковочное место благоустроенной парковки бизнес-центра на ул.Горького 195.

Дата размещения: 02.09.2016

Дата обновления: 27.01.2017

Просмотров за последние 7 дн.: 4

Улица Максима Горького на карте



 Ирина Васильевна
Император
8-953-415-96-05



Документы оценщика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 955972

Настоящий диплом выдан Новикову
Олегу Александровичу
в том, что он(а) с 14 сентября 2009, по 15 марта 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) государственном
образовательном учреждении высшего профессионального
образования Нижегородский государственный
архитектурно-строительный университет
по программе Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)
(наименование программы, должности профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 апреля 2010,
удостоверяет право (соответствие квалификации) Новикова
Олега Александровича
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Город Нижний Новгород, год 2010

Президент государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор) В.С.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 311

Дипл. 02.001.136.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Новиков Олег Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2207 № 979908, выдан 25.07.2007г.
Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Приокском р-не гор.
Нижнего Новгорода

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«26» мая 2010г., регистрационный № 006620
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «28» мая 2016 года.

Президент

С.А. Табакова


0021071 *

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-021083/16**

«09» апреля 2016 г.

Нижегородская область, г. Выкса

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Новиков Олег Александрович**
Паспортные данные: 22 07, № 979908 выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Приокском р-не, г. Н. Новгорода, 25.07.2007г.
Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, Щербинки-1, д.4, кв.4
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Нижегородской области (г. Выкса)
Россия, 607060, Нижегородская область, г. Выкса, пл. Октябрьской Революции, 1.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с:
4.1.1. риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.1.2. согласованными со Страховщиком расходами Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования. Страховым случаем также являются события, указанные в п.4.4. Правил страхования.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «09» апреля 2016 года по «08» апреля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
7.1.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю;
7.1.2. упущенная выгода Выгодоприобретателя, исчисленная в соответствии со ставкой рефинансирования Центрального Банка РФ от величины налога, переплаченного вследствие завышенной стоимости объекта оценки, за время с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части Выгодоприобретателю;
7.1.3. расходы Страхователя, произведенные в целях уменьшения убытков, на выяснение обстоятельств наступления страхового случая, и расходы Страхователя на защиту (в соответствии с п.п. 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования).
7.2. Расходы, указанные в п.п. 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования, возмещаются в размере, не превышающем 25% от общего лимита ответственности Страховщика по настоящему Договору.
- 8. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 8.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей**, в том числе:
9.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.1.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей/**
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **6.000,00 (шесть тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» апреля 2016 года.
11.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Новиков Олег Александрович

От Страхователя: _____

Новиков О.А.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Миронов Д.А.

Главный специалист отдела имущественных рисков филиала СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области (г. Выкса), действующий на основании доверенности № 141 от 01.09.2015г.





ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-021089/16

«08» апреля 2016 год

Нижегородская область (г. Выкса)

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "Приволжская Оценочная Компания"**
Юридический адрес: 603104, г. Нижний Новгород, ул. Нартова, д.6, корп.6, оф.514.
ИНН: 5262293829
Телефон/факс: (831) 278-64-01
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Нижегородской области (г. Выкса)
Россия, 607060, Нижегородская область, г. Выкса, пл. Октябрьской Революции, 1.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Банка России СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

Страхователь

1

Страховщик

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

7.1. С «10» апреля 2016 года по «09» апреля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» января 2014 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**11. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **6.300,00 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «23» апреля 2016 года.

13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

Страхователь



2

Страховщик



**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Приволжская Оценочная Компания"

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя: _____ Новиков О. А.
Директор, действующий на основании устава



От Страховщика: _____ Миронов Д.А.
Главный специалист отдела имущественных рисков филиала СПАО
"Ингосстрах" в Нижегородской области (г. Выкса), действующий на
основании доверенности № 141 от 01.09.2015г.



Страхователь _____

3

Страховщик _____