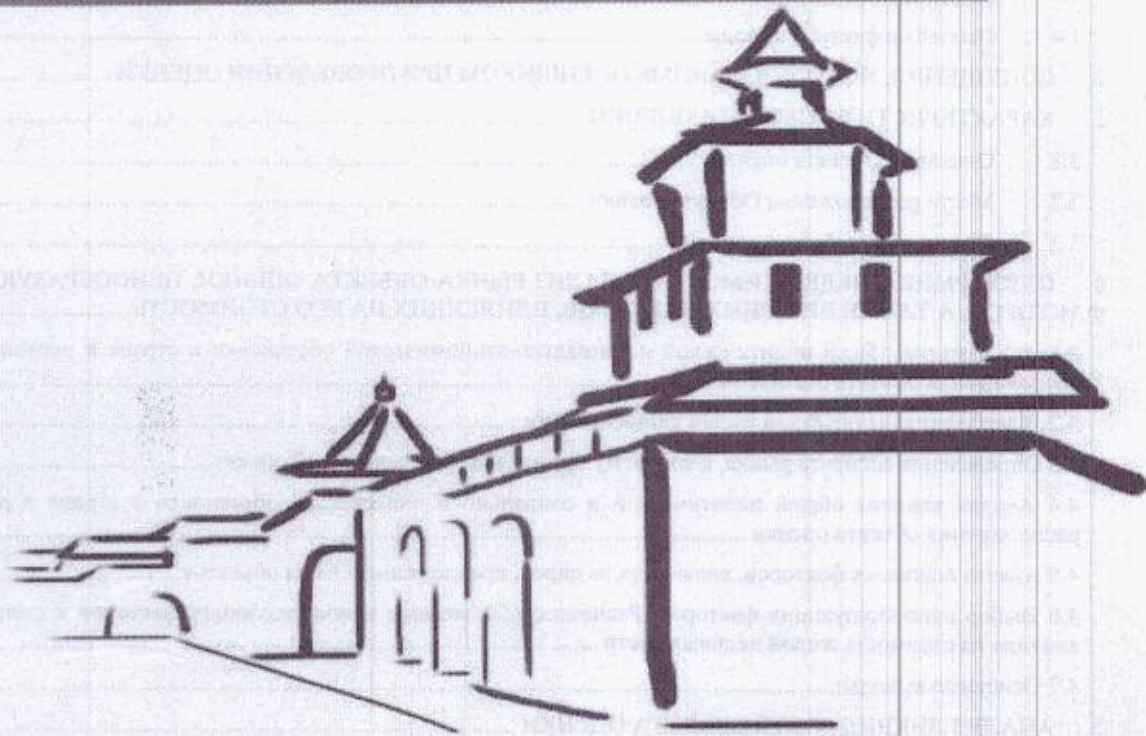


ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



ОТЧЕТ № 2023/368

об оценке квартиры

Адрес: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Советский район, ул.Белинского, д.47а, кв.1

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Нижний Новгород, ул Белинского, д 47А, кв 1

Дата определения стоимости: 28.02.2023

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: -

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки"

Дата составления: 02.03.2023

Нижний Новгород • 2023

ПЦФКО

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО
КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Место расположения Объекта оценки	12
3.3	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	16
4.2	Классификация объектов жилой недвижимости	16
4.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	19
4.4	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	19
4.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов	21
4.6	Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости	21
4.7	Основные выводы:	23
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	25
7.1	Основные этапы процесса оценки	25
7.2	Основные понятия и терминология	25
7.3	Выбор подходов к оценке	26
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 30	
8.1	Выбор объектов-аналогов	30
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	32
8.3	Обоснование корректировок	33
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	38
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	43
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	44
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	45
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	51
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	66

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Советский район, ул.Белинского, д.47а, кв.1
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Советский район, ул.Белинского, д.47а, кв.1 Кадастровый/условный номер: 52:18:0070017:30
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на оценку
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 17.05.2022
Наличие ограничений (обременений)	Запрещение регистрации
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. В рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	28.02.2023
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей банка ВТБ
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Банк ВТБ
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора

Параметр	Значение
Особенности осмотра объекта	Оценщик не проводил осмотра внутренних помещений в связи с невозможностью обеспечить доступ к осмотру жилого помещения. Осмотр внешнего вида дома проводился в светлое время суток при естественном освещении без использования подъемного, диагностического и контрольно-измерительного оборудования.
Препятствия к осмотру объекта	Имеются
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", ИНН 5257039538, ОГРН 1155257002174 от 25.03.2015
Место нахождения Исполнителя	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Почтовый адрес Исполнителя	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Банковские реквизиты Исполнителя	40702810442000011502 Волго-Вятский банк Сбербанка России 30101810900000000603 042202603
Контактная информация	Тел./факс Тел/факс (831) 220-82-70, 7 930 670-85-53, email: info@pcfko.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №922/2263548652, выдан Страховое общество "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 20.10.2022, срок действия: с 13.11.2022 по 12.11.2023.
Оценщик	Кононок Мария Николаевна Почтовый адрес Оценщика: г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21 Трудовой договор: № 2 от 25.03.2015 E-mail: kononuk@pcfko.ru Номер контактного телефона: 8 (831) 2204708
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 450995 выдан Нижегородским государственным университетом им Н.И. Лобачевского 01.02.2005 г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.07.2003
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №019978-1 от 31.05.2021 г., серия 013104-КА1. Дата выдачи аттестата: 31.05.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "СФСО"(109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, стр. 10, оф. 20а), дата вступления 21.09.2018, дата выдачи св-ва 23.09.2021, номер в реестре СРО 707
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", страховой полис №433-542-0108497/22, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 11.10.2022, срок действия полиса: с 28.11.2022 по 27.11.2023
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Советский район, ул.Белинского, д.47а, кв.1
Адрес по ФИАС	г Нижний Новгород, ул Белинского, д 47А, кв 1
Кадастровый/условный номер	52:18:0070017:30
Правообладатели оцениваемого имущества	Утеев Владимир Геннадьевич, Право совместной собственности, дата получения права: 10.01.2018; Утеева Ольга Юрьевна, Право совместной собственности, дата получения права: 10.01.2018
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Дата осмотра	28.02.2023
Дата оценки	28.02.2023
Период проведения оценки	С 28.02.2023 по 02.03.2023
Основание для проведения оценки	Договор № 265ОН2022 (ТЗ 31) от 02.08.2022
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	62,0506 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 830 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	5 830 000 (пять миллионов восемьсот тридцать тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 93 956 (девяносто три тысячи девятьсот пятьдесят шесть) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 860 000 (четыре миллиона восемьсот шестьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 78 323 (семьдесят восемь тысяч триста двадцать три) доллара США

Оценщик

Кононюк Мария Николаевна



Генеральный директор

Яковлев Дмитрий Александрович



М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
9. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Советский район, ул.Белинского, д.47а, кв.1, кадастровый/условный номер 52:18:0070017:30.

Характеристика месторасположения	
Район города	Советский
Транспортная доступность	Средняя

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	-	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Удовлетворительная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Среднее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1967 (https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/nizhniy-novgorod/758276)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	37 Определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра. Величина физического износа дома рассчитывается по следующей формуле: ФИ =

Описание здания, подъезда		
	(ЭВ/ТС) * 100%, где: ФИ – физический износ; ЭВ – эффективный возраст; ТС – типичный срок экономической жизни. Нормативный возраст жилого дома определяется по данным из открытых источников: http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21 ; https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy)	
Количество квартир в доме	Нет данных	
Серия дома	-	
Тип перегородок	нет данных	
Этажность дома	9 (https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/nizhniy-novgorod/758276)	
Материал стен	Кирпич (https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/nizhniy-novgorod/758276)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://dom.mingkh.ru/nizhegorodskaya-oblast/nizhniy-novgorod/758276)	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: [https://www.reformagkh.ru/]	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Тип планировки относится к категории «Массовое жилье советской постройки». В связи с чем, корректировки, определяемые Оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022», принимаются только для данной категории квартир".	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (Договор купли продажи)
Площадь Объекта оценки, кв. м	42,90 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних	Нет данных

Описание Объекта оценки	
помещений, кв. м	
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	27,10 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	нет данных (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	нет данных (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	нет данных / нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	нет данных
Отопительные приборы	нет данных
Противопожарная безопасность	нет данных
Дополнительные удобства	нет данных

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	нет данных	
Сантехника/состояние	нет данных/нет данных	
Обустройство кухни	нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	-

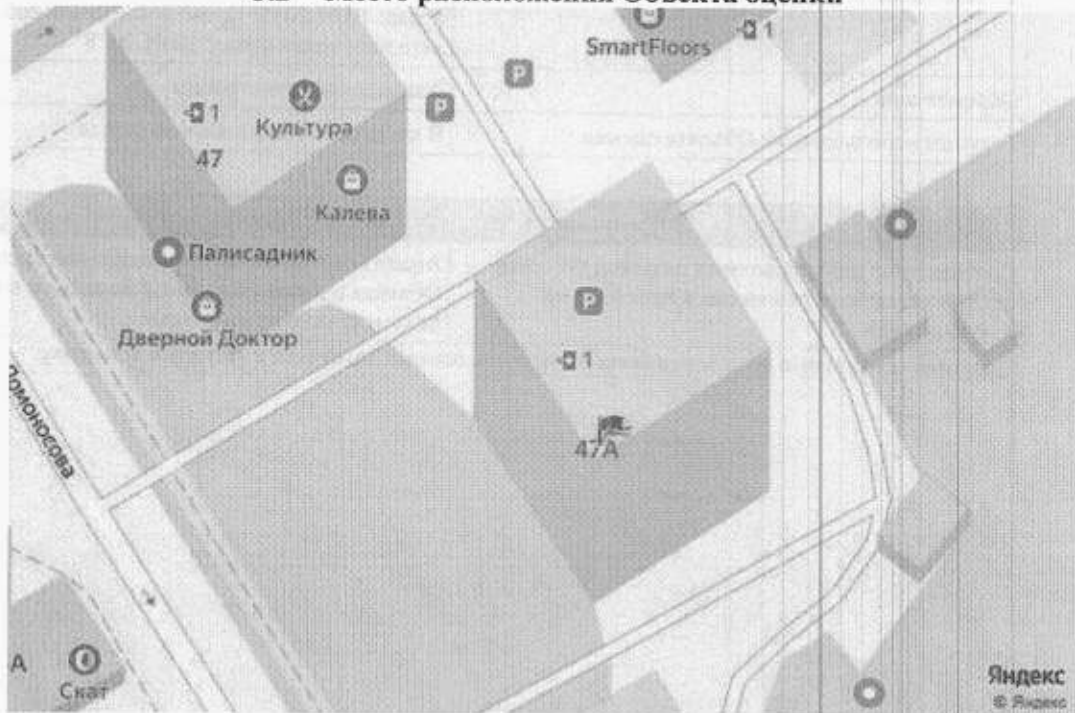
Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Утеев Владимир Геннадьевич; Утеева Ольга Юрьевна
Вид права	Право совместной собственности, дата получения

Юридический статус, согласно представленной документации	
	права: 10.01.2018; Право совместной собственности, дата получения права: 10.01.2018
Обременения	Запрещение регистрации
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

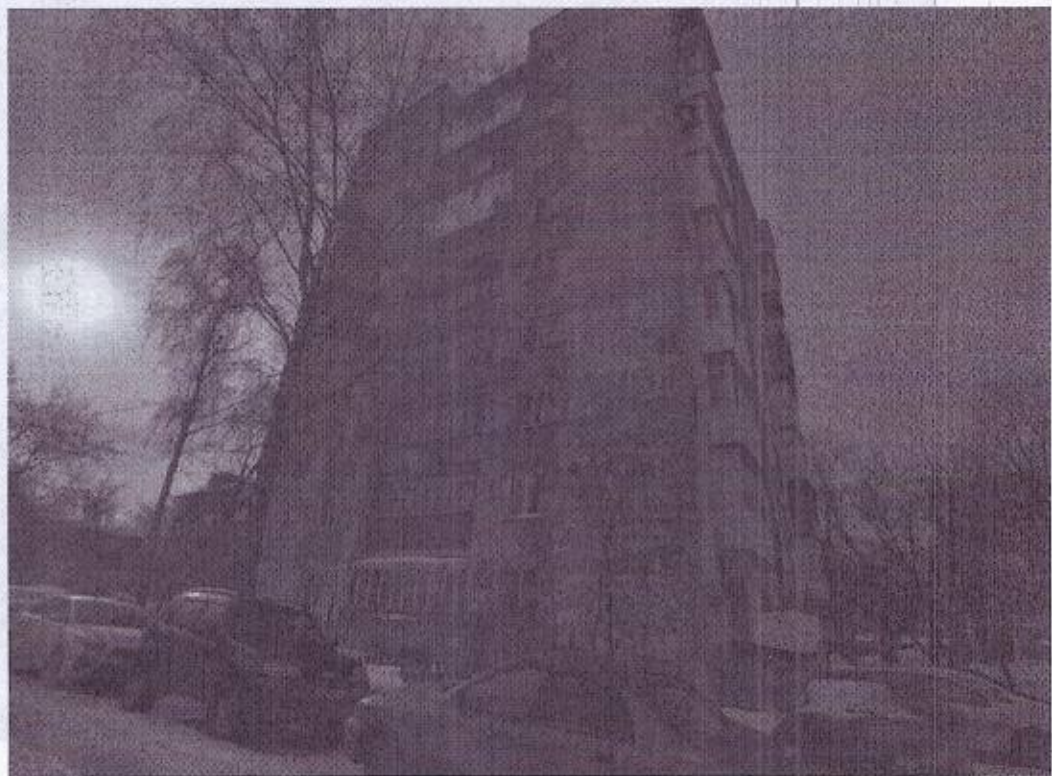
Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Нижегородская, Нижний Новгород, Белинского, 47А, 1	Объект оценки

3.3 Фотографии Объекта оценки

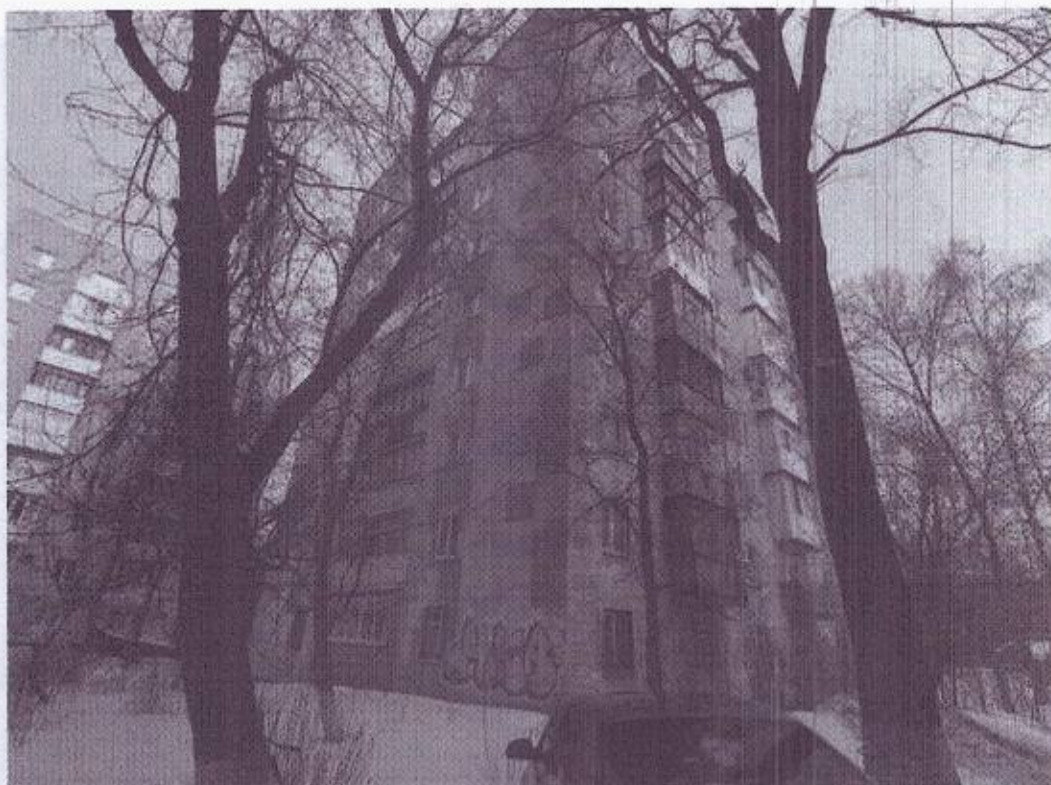
1. Номер дома



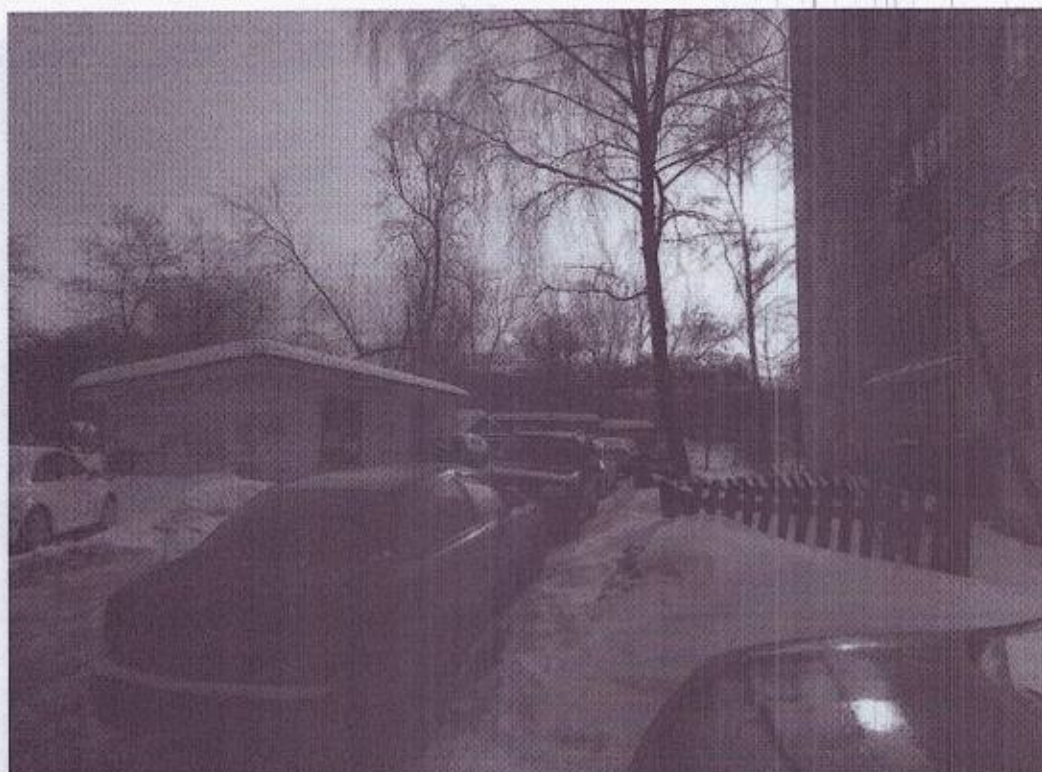
2. Фасад здания



3. Фасад здания



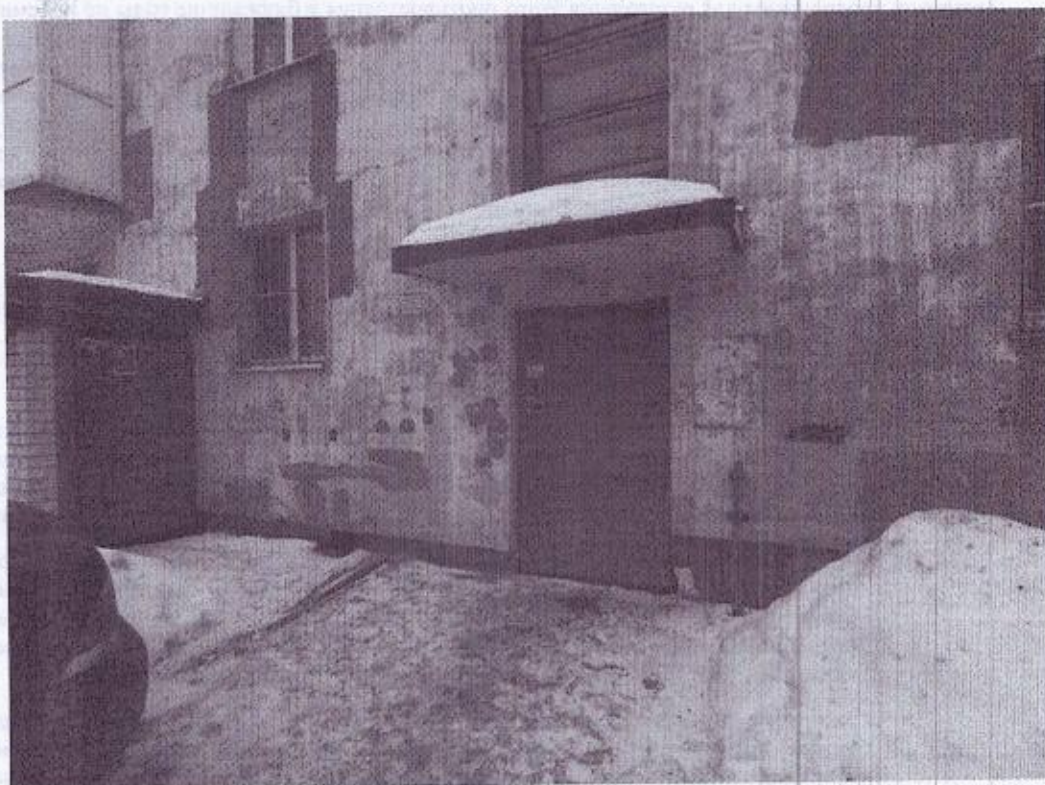
4. Прилегающая территория



5. Прилегающая территория



6. Вход в подъезд



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделится на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной

4.2. Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2022», приведена следующая классификация объектов жилой недвижимости:

Старый фонд, в том числе:

- **старый фонд.** Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время;
- **дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.** Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов;
- **народные стройки.** Год постройки – середине 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часть деревянные. Высота – двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки;

1. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

- **сталинки (полногабаритные квартиры).** Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные и до 40 кв. м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы отдельные;
 - **хрущевки.** Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, резе кирпич, лестничные клетки малые, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок;
 - **брежневки.** Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют;
 - **бывшее общежитие, коммунальная квартира** – приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двух и более пользователям и/или собственникам, не являющихся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования;
 - **гостинки (малосемейки).** Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
 - **стандартная (современная, типовая) планировка.** Дома следующего (после хрущевского-брежневского поколения) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных – смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии;
 - **улучшенная планировка.** Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, довольно большой кухни и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м;
2. **Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:**
- **современное жилье эконом класса.** Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв.

м, двухкомнатной – от 44 кв. м 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом;

- **современное жилье комфорт-класса.** Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет;

3. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

- **современное жилье бизнес- класса.** Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть лентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и в ремонт «под ключ»;
- **современное элитное жилье.** Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами – это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
- **элитные сталинки (полногабаритные квартиры).** Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть величие и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой

работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м. 5 и более комнат.

- **большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированных в современном стиле** – обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м., 5 и более комнат.

4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта принимается в качестве жилого (квартира). Таким образом, оцениваемый объект относится к сегменту жилой недвижимости.

4.4 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Первичный рынок жилой недвижимости

По данным Domostroypp.ru на рынке строящегося жилья в январе наблюдалось повышение цен. Средневзвешенная цена квартир в новостройках составила 134 709 рублей за квадратный метр. По сравнению с данными за декабрь, цена повысилась на 1 761 рубля за квадратный метр или на 1,32%

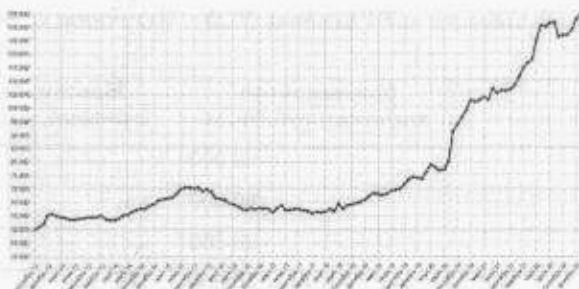


Рис. 1. Динамика средней цены предложения квартир в новостройках в Нижнем Новгороде¹

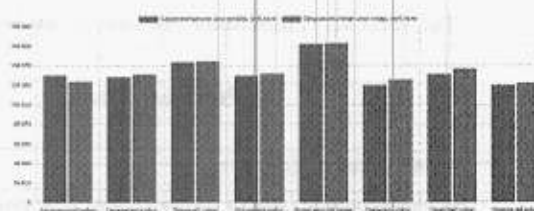


Рис. 2. Средние цены предложения квартир в новостройках в Нижнем Новгороде¹

Вторичный рынок жилой недвижимости

По данным www.gisem.ru, на рынке готового жилья Нижнего Новгорода в январе наблюдалось повышение цен.

Средневзвешенная по городу цена предложения готового жилья в январе составила 112713 руб. за квадратный метр. По сравнению с данными за декабрь, средневзвешенная цена на готовое жильё в Нижнем Новгороде в январе повысилась на 688 руб. за квадратный метр или на 0,61%.

Максимальное в процентном отношении повышение цен на готовое жилье в январе наблюдалось в Нижегородском районе – по сравнению с данными за декабрь, средневзвешенная цена на готовое жильё здесь повысилась на 0,84% (1151 руб./кв.м).

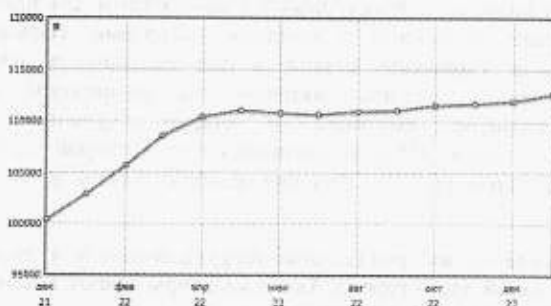


Рис. 3. Динамика средней цены предложения по городу на рынке готового жилья в Нижнем Новгороде².

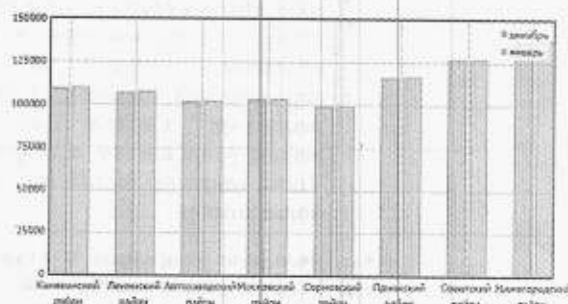


Рис. 4. Средняя цена предложения на рынке вторичного жилья в Нижнем Новгороде².

Поскольку информация о рынке вторичного жилья на месяц февраль 2023 года в открытых источниках на данный момент отсутствует, для оценки текущей ситуации на рынке готового жилья Нижнего Новгорода Оценщик провел дополнительную статистическую обработку. В обработке участвовало 1500 предложений на продажу квартир. Для сопоставления и анализа цен на жилую недвижимость Нижнего Новгорода по данным цен предложений в январе 2023 г. Оценщиком были построены ценовые диапазоны с исключением определенного количества крайних значений. Крайние значения цен, как правило, относятся к квартирам с какими-либо отклонениями от стандарта (например, такие квартиры могут иметь худшее физическое состояние или напротив сверхулучшения). Полученные ценовые диапазоны включают не менее 50% исходных данных и приводятся в следующей таблице.

Таблица 4.1. Рыночная стоимость жилой недвижимости на 01 февраля 2023 г. Источник: Собственные разработки

Районы города	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
Нижегородский (центр)	90 000	300 000
Нижегородский (места, отличные от центра)	80 000	280 000
Советский (центр)	80 000	220 000
Советский (места, отличные от центра)	70 000	180 000
Приокский	70 000	180 000
Канавинский	60 000	180 000
Автозаводский	60 000	160 000
Сормовский	60 000	170 000
Ленинский	70 000	160 000
Московский	70 000	160 000

Согласно таблице 4.1 наибольший разброс удельной стоимости имеют квартиры в верхней части города – Нижегородском и Советском районах. Оба района являются престижными, квартиры, расположенные непосредственно в самом центре города стоят в разы дороже квартир, расположенных на окраинах данных районов. Та же тенденция прослеживается и по другим районам.

Необходимо отметить, что квартиры имеют разделение по типам. В Нижнем Новгороде имеют место быть: гостинки, народные стройки, хрущевки, брежневки, сталинки, квартиры современной, улучшенной и элитной планировки. Очевидно, что наименьшую стоимость имеют квартиры более ранней постройки – квартиры, отнесенные к народной стройке, хрущевки, брежневки. Более дорогими являются сталинки, квартиры современной и улучшенной планировки. Гостинки представляют собой квартиры с минимальной общей площадью. Такие квартиры, как правило, отличаются высокой удельной стоимостью (середина представленного в таблице 4.1 интервала). Элитные квартиры - представляют собой квартиры с повышенным уровнем комфорта, их удельная стоимость приближена к верхней границе представленных в таблице 4.1 интервалов.

4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов.

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

- **Общеполитическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе.**

Мнения экспертов по поводу развития экономической ситуации в России в 2020 году кардинально отличаются. Оптимисты разделяют точку зрения чиновников и рассчитывают на возобновление роста. Пессимисты подчеркивают уязвимость отечественной экономической модели перед внешними вызовами, что может привести к новому периоду турбулентности.

1. Характеристики объекта.

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

4.6 Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости

Основными ценообразующими факторами для объектов жилой недвижимости являются: тип (серия) дома, местоположение, общая площадь, материал стен; этаж, видовые характеристики, физическое состояние жилого дома, потребность в ремонте, тип отделки.

Диапазоны корректирующих коэффициентов для большинства ценообразующих факторов приведены в таблице 4.2..

Таблица 4.2 Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Статус населенного пункта	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
	областной центр		1,00
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74	0,87
	райцентры с развитой промышленностью	0,64	0,78
	райцентры сельскохозяйственных районов	0,52	0,68
	прочие населенные пункты	0,41	0,58
	4. Жилье повышенной комфортности.		
	областной центр		1,00
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,90	
Местонахождение в пределах города	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
	культурный и исторический центр		1,00
	центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,84	0,94
	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,78	0,88
	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,84
окраины городов, промзоны	0,60	0,73	

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
	4. Жилье повышенной комфортности.		
	культурный и исторический центр	1,00	
	центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,95
	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,90
	спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,74	0,86
	окраины городов, промзоны	0,63	0,77
Общая площадь (фактор масштаба)	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки.		
	40 кв. м	0,93	0,98
	30 кв. м	1,00	
	3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	95 кв. м	0,87	0,95
	60 кв. м	1,00	
Материал стен	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	кирпич	1,00	
	блоки/панель	0,89	0,97
	монолит	0,93	0,98
Этаж	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
	средний	1,00	
	первый	0,90	0,96
	последний	0,92	0,98
Видовые характеристики	3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
	без видовых характеристик	1,00	
	с видовыми характеристиками	1,04	1,14
Физическое состояние	1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
	удовлетворительное	1,00	
	хорошее	1,10	1,23
	не удовлетворительное состояние (требующее ремонта)	0,74	0,85

В общедоступных источниках отсутствует информация о диапазонах корректирующих коэффициентов для некоторых ценообразующих факторов, а именно: тип (серия) дома, тип отделки. Однако из опыта Оценщика и согласно информации сотрудников агентства недвижимости «Орион НН» (тел. 261-31-38) в качестве диапазонов корректирующих коэффициентов для вышеперечисленных ценообразующих факторов могут быть приняты следующие величины:

- удельная рыночная стоимость объектов в зависимости от типа (планировки) квартиры может изменяться в 2 раза и более (без учета жилья повышенной комфортности, поскольку жилье повышенной комфортности достаточно индивидуально);

- удельная рыночная стоимость в зависимости от состояния отделки может изменяться в 1,2 раза и более.

4.7 Основные выводы:

1. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов жилого назначения, являются: тип (серия) дома, местоположение, общая площадь, материал стен, этаж, на котором расположен объект недвижимости, видовые характеристики, физическое состояние, потребность в ремонте и состояние отделки.

2. Самым дорогим в расчете на 1 кв. м является жилье повышенной комфортности, самым дешевым – жилье старого фонда. Середину интервала составляет массовое жилье советской постройки и массовое современное жилье.

3. Ликвидность квартиры зависит от ее характеристик: количество комнат и месторасположение объекта. Однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом, поэтому степень ликвидности однокомнатных квартир определяется Оценщиком выше средней (срок реализации 2 мес.). Двух-трехкомнатные квартиры, расположенные в центрах районов, являются средне ликвидными (срок реализации 3 мес.). Ликвидность элитных квартир определяется Оценщиком ниже средней (срок реализации 6 мес.).

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
----------------------	-------------------

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Задаaniem на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношения.

7.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

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

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводят к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высокая значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, пл Максима Горького, д 1	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Ковалевская, д 49	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Незаурядых, д 7	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Максима Горького, д 80/1
Источник информации	https://www.giretm.ru/prodazha-kvartir2-kompaniya-pl-maxima-gorkogo-d-1-id2873546	https://www.giretm.ru/prodazha-kvartir2-kompaniya-ul-kovalivinskaya-d-49-id2873176	https://m.domclick.ru/card/sale/1595713896	https://www.giretm.ru/prodazha-kvartir2-kompaniya-ul-maxima-gorkogo-d-80-1-id2852981
Контактная информация	+7-964-835-51-34	+7-930-210-31-55	8-960-170-85-27	7-951-914-87-36
Цена предложения, руб.	6 499 000	6 900 000	6 600 000	6 800 000
Цена за 1 кв. м, руб.	153 278	153 333	157 143	160 377
Населенный пункт	Нижний Новгород	Нижний Новгород	Нижний Новгород	Нижний Новгород
Год постройки	1963	1975	1973	1961
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Этаж	4	7	3	5
Этажность здания	7	9	9	7
Площадь, кв. м	42,40	45,00	42,00	42,40
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Нижегородская, Нижний Новгород, Белинского, 47А, 1	Объект оценки
1	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, пл Максима Горького, д 1	1
2	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Ковалихинская, д 49	2
3	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Невзоровых, д 7	3
4	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Максима Горького, д 80/1	4

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг. Согласно результатам телефонных переговоров скидка на торг на жилую недвижимость составляет от 30 000 до 350 000 руб.

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома, в котором расположена квартира, оказывает влияние на стоимость квартиры. Корректировка на материал стен приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на материал стен

Цены квартир	Аналог			
	кирпичные стены	моноволитные стены	панельные/блочные стены	
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	моноволитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные/блочные стены	0,93	0,94	1,00

Корректировка на год постройки.

Данная корректировка не применяется, т.к. объект оценки и объекты, выбранные в качестве аналогов, расположены в домах сопоставимых по году постройки.

Корректировка на этаж.

Как правило, стоимость квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Корректировка на этаж приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на этаж

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд 2. Массовое жилье современной постройки 3. Массовое современное жилье	аналог			
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,02
	первый этаж	0,92	1,00	0,94
	последний этаж	0,98	1,06	1,00

Корректировка на этажность.

Пожалуйста, укажите обоснование данной корректировки

Корректировка на общую площадь.

Данная поправка учитывает существенно влияющий на рыночную стоимость недвижимости такой факт, как площадь. Объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности крупных объектов. Корректировка на масштаб приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры».

Таблица. Корректирующие коэффициенты на масштаб для квартир старого фонда, массового жилья советской постройки, массового современного жилья

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье	Площадь, кв. м				
	аналог				
	менее 30	30-50	50-90	90-150	
объект оценки	менее 30	1,00	1,10	1,17	1,20
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,09
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,03
	90-150	0,83	0,92	0,97	1,00

Согласно данным исследования корректировка на фактор масштаба также не требуется при незначительном расхождении (менее 3-5%) в площади объекта-оценки и объекта-аналога.

Корректировка на местоположение.

Местоположение жилого дома, в котором расположена квартира, оказывает достаточно большое влияние на стоимость квартиры. В случае, если месторасположение объектов аналогов не сопоставимо с местоположением объекта оценки, следует вводить корректировку.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Адрес/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жидкое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт premium класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жидкое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт premium класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются - «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

5 834 400 (пять миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 94 026 (девяносто четыре тысячи двадцать шесть) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Грунты объектов сравнения, кв. м:		Объект оценки		Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Нижегородская, Нижний Новгород, Белинского, 47А.1	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, пл Максима Горького, д.1	0,0%	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Ковалихинская, д. 49	0,0%	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Невзоровская, д. 7	0,0%	Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Максима Горького, д. 80/1	0,0%
Цена предложения, руб	—	6 499 000		6 900 000		6 600 000		6 800 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	153 278		153 333		157 143		160 377	
Уточнение	—	-3,1%		-4,3%		-2,3%		-3,7%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	148 527		146 740		153 529		154 443	
Год постройки	1967	1963	0,0%	1975	0,0%	1973	0,0%	1961	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Панель	8,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	1	4	-8,0%	7	-8,0%	3	-8,0%	5	-8,0%
Этажность здания	9	7	0,0%	9	0,0%	9	0,0%	7	0,0%
Площадь, кв. м	42,90	42,40	0,0%	45,00	0,0%	42,00	0,0%	42,40	0,0%
Общая процентная поправка		-11,1%		-4,3%		-10,3%		-11,7%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Хорошее состояние	-5 000	Отличное (евроремонт)	-11 000	Хорошее состояние	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	136 264	136 264		141 740		129 957		136 613	
Весовые коэффициенты	0,2564	0,2564		0,2308		0,2564		0,2564	
Средняя стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.		136 600		136 600		136 600		136 600	
		5 834 400		5 834 400		5 834 400		5 834 400	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	5 834 400	1,0	5 830 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты Общества с ограниченной ответственностью "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Советский район, ул.Белинского, д.47а, кв.1, составляет: 5 830 000 (пять миллионов восемьсот тридцать тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 93 956 (девятьсот три тысячи девятьсот пятьдесят шесть) долларов США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 5 510 000 до 6 150 000 рублей.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_n = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e$$

где,

C_n – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_d), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 11,55% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	5 830 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	11,55
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	4 860 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Советский район, ул.Белинского, д.47а, кв.1, составляет: 4 860 000 (четыре миллиона восемьсот шестьдесят тысяч) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание на оценку ;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера, Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

<p>www.fsom.ru 109147, Москва, з/я 176</p>	 <p>ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ</p>	<p>info@fsom.ru +7 (495) 107-93-70</p>
--	---	--

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Кононюк Мария Николаевна

паспорт: серия 2205 № 709545, выдан 25.03.2006 г.
УПРАВЛЕНИЕ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ КАНАВИНСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
Код подразделения: 522-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
21.09.2018, регистрационный № 707

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «23» сентября 2021г.

 М.П. Президент
М.А. Скотов

000712

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017


РЕЗОНАНСНО-СТРАХОВАТЕЛЬСКИЙ ДОГОВОР

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-0108497/22**

«11» октября 2022

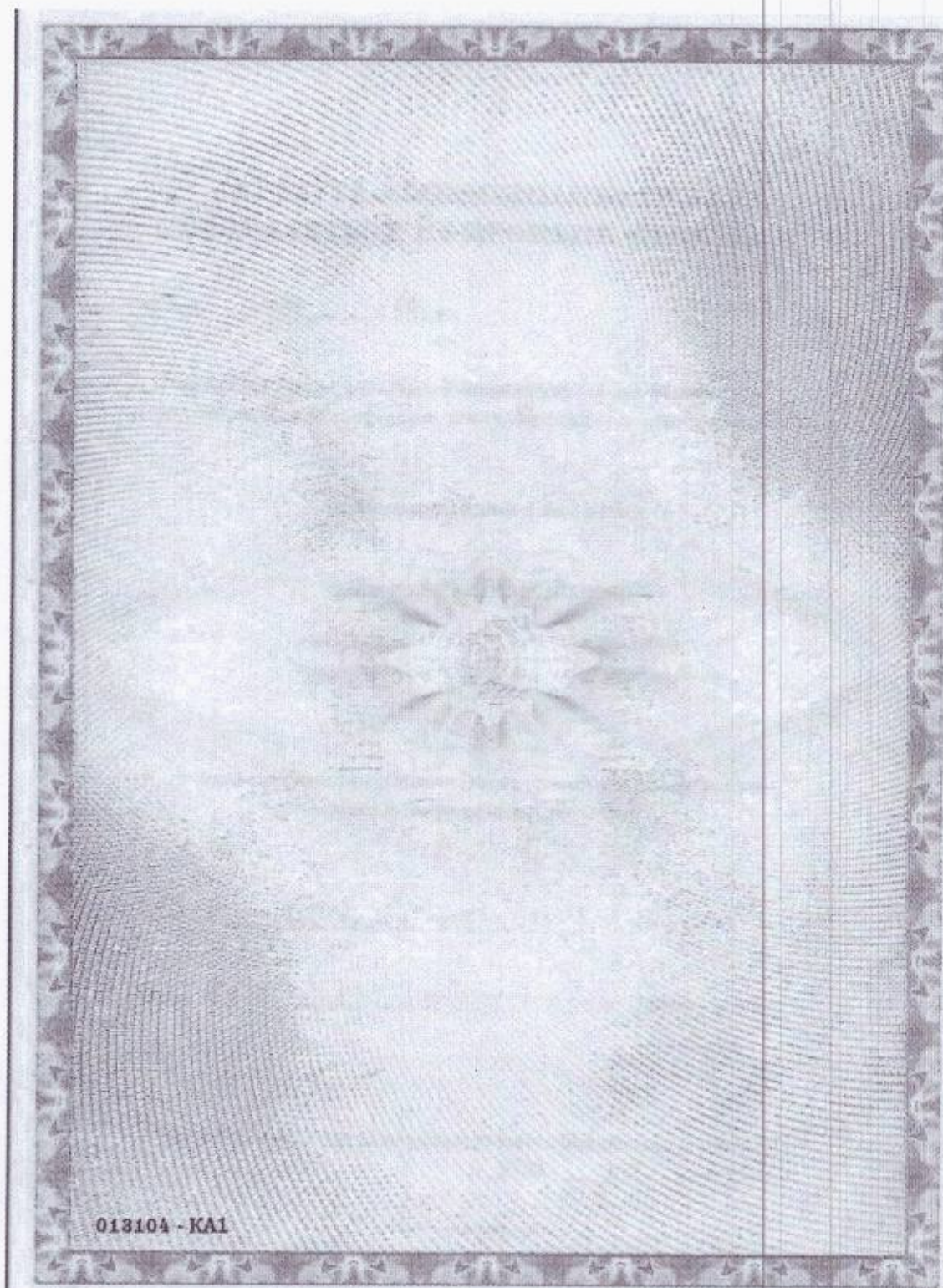
г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Копылов Мария Николаевна Паспортные данные: серия 2205, №709545, выдан УВД Канавинского р-на, г. Нижнего Новгорода, 25.03.2006 Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Бурашевская, д.83, кв.72									
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое общество акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.									
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «10» ноября 2022 года по «27» ноября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор включает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, примененного в Период страхования, за исключением Страхователя в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.									
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .									
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 5 100 (Пять тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.11.2022г. При получении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре или дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.									
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.									
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, исполненным владением, владением на праве залога, законному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения по Страхователем Расхода на защиту.									
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или третейский Судом Страхователем с исполнением приказа Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расхода на защиту при условии досудебного урегулирования спора, возмещение расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.									
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3. и 10.4.8. Правил страхования.									
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.									
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: <table border="1" data-bbox="558 1489 1315 1547"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Страхователь</td> <td style="text-align: center;">Страховщик</td> </tr> <tr> <td>электронная почта</td> <td>info@rsb.ru</td> <td>obshchaya.dobryay@ingos.ru</td> </tr> <tr> <td>телефонная связь</td> <td>8(811) 270-82-70</td> <td>220-06-00</td> </tr> </table>	Страхователь		Страховщик	электронная почта	info@rsb.ru	obshchaya.dobryay@ingos.ru	телефонная связь	8(811) 270-82-70	220-06-00
Страхователь		Страховщик								
электронная почта	info@rsb.ru	obshchaya.dobryay@ingos.ru								
телефонная связь	8(811) 270-82-70	220-06-00								

СТРАХОВАТЕЛЬ: Копылов М.Н.
От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
Судья А.В. Рубцов, директор филиала Ингосстрах в Нижегородской области, на основании Договора от 06.05.2019 № 96 от 02.03.2022 года.





013104 - KA1



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО PESCO-GARANTIA
117105, Москва, Нагорный пр. д. 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@pesco.ru www.pesco.ru



PESCO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@pesco.ru www.pesco.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2263548652**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гусева, д.12, стр.1; ОГРН 1027708942413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности организаций», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 20.10.2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки» 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, дом 2, п. 21 ИНН: 5257039538 E – mail info@pefko.ru тел. 8(831) 2208270
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2022г. по 23 часа 59 минут 12.11.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключения кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, или признанный Страховщиком, факт причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Предлагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2263548652 от 20.10.2022г. - Правила страхования.

Копию Правил страхования получить, с указанием Правил страхования (информации) согласно

Страховщик
М.П.



Страхователь
М.П.



14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

ФГИС ЕГРН

всего помещений: 0 всего помещений: 0

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 17.05.2022 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение							
<small>(по объекту недвижимости)</small>							
Лист №	Регистрация №						
17.05.2022	№ 99/2022/467680210						
Кадастровый номер:	52:18:0070017:00						
Номер кадастрового квартала:	52:18:0070017						
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2010						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 861, Кадастровый номер: 52:18:0070017:0:2/9, Учетный номер: 52-52-01:803/2007-212						
Адрес:	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Советский, ул. Балковского, д. 47А, кв. 1						
Площадь:	42,9						
Назначение:	Жилые помещения						
Наименование:	Жилые помещения						
Номер, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1						
Вид жилого помещения:	Квартира						
Кадастровая стоимость, руб.:	2633343,79						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					

МП

Право собственности/ЕГРН

Назначение	
Лист № _____	Раздела _____
Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
17.05.2023 № 99/2023/46/565218	
Кадастровый номер:	52:18:0070017:30
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:18:0070017:30
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ошкварица Ирина Анатольевна М52-11-409
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Право собственности/ЕГРН

Помещение				
<small>(на бланке организации)</small>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2023	№ 99/2022/46760219			
Кодированный номер			52.18.0070017.30	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Способы оплаты:	Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Муштафин Латиф Ильдусович

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ИЧИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

МП

Право собственности/ЕГРН

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

Лист 2

Помещения		Объект недвижимости		
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2022	№ 99/2022/467650210			
Кадастровый номер:		52.18.0070017.30		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Угрен Владимир Геннадьевич, Угрен Ольга Юрьевна	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Совместная собственность, № 52.18.0070017.30-52/25-2018-2 от 10.01.2018	
Ограничение прав и обременение объектов недвижимости:				
3.1.1	вид	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации	09.12.2020		
	номер государственной регистрации	52.18.0070017.30-52/24-2020-6		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
3	основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdl) №115517021/5207 от 30.11.2020, Советские районные отделения		
	вид	Запрещение регистрации		
3.1.2	дата государственной регистрации	10.09.2020		
	номер государственной регистрации	52.18.0070017.30-52/149/2020-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не определено		
основание государственной регистрации		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации №53042663/5249 от 05.09.2020, Советские РОСЦ УФСФР России по Волгоградской области		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициал, фамилия

МП

Право собственности/ЕГРН

Помещения			
<small>для объектов недвижимости</small>			
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №	
17.05.2023	№ 99/2023/46709210		
Кадастровый номер	52:18:0070017:50		
3	1.1.3	вид	Здание в силу закона
		дата государственной регистрации	10.01.2018
		номер государственной регистрации	52:18:0070017:50-52/125/2018-3
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 10.01.2018 на 306 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество) ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 25.12.2017
5		Записаны в судебном порядке при наличии требования	данные отсутствуют
6		Сведения о залогах и иных ограничениях залога государственного права	данные отсутствуют
7		Сведения о наличии решения об отделе объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8		Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	
9		Дополнительные сведения о наличии ограничений, не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют
10		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, залога, ареста права без необходимости в силу закона совершить запись в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Право собственности/ЕГРН

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

город Нижний Новгород

«25» декабря 2017 года

Мы, нижеподписавшиеся Граждане РФ:

Сивин Игорь Владимирович, 20.06.1969 года рождения, пол мужской, СНИЛС 006-805-785-51, место рождения: гор. Горький, паспорт гражданина РФ серия 22 14 номер 229832, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Советском р-не гор. Нижнего Новгорода, код подразделения 520-007, зарегистрированный по адресу: Нижегородская обл., гор. Нижний Новгород, ул. Беллинского, дом 47А, кв.1, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ»,

Утеева Ольга Юрьевна, 13.01.1966 года рождения, пол женский, СНИЛС 023-685-116-43, место рождения: гор. Горький, паспорт 22 10 704403, дата выдачи 31 мая 2011 года, выдан Отделением УФМС России по Нижегородской обл. в Сокольском р-не, Код подразделения: 520-054, зарегистрированная по адресу: Нижегородская область, Сокольский район, р.п. Сокольское, улица Гоголя, дом 22., и

Утеев Владимир Геннадьевич, 18.08.1963 года рождения, пол мужской, СНИЛС 023-685-122-41, место рождения: гор. Арзамас Горьковской обл., паспорт 22 08 242519, дата выдачи 19 сентября 2008 года, выдан Отделением УФМС России по Нижегородской обл. в Сокольском р-не, Код подразделения: 520-054, зарегистрированный по адресу: Нижегородская область, Сокольский район, пос. Сокольское, ул. Гоголя, д. 22., именуемые в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛИ», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

18.01.2018

1.1. **ПОКУПАТЕЛИ** за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставленных Банком ВТБ 24 (публичное акционерное общество), находящимся по адресу: 101000, Москва, Мясницкая улица, д.35, ИНН 7710353606, ОГРН 1027739297462, Кор/счет 30101810100000000716, БИК 044325716, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623) (далее – «КРЕДИТОР») **ПОКУПАТЕЛЮ** Утеевой Ольге Юрьевне в кредит согласно Кредитному договору № 623/1850-0007468 от 25 декабря 2017 года, заключенному в городе Нижнем Новгороде между **ПОКУПАТЕЛЕМ** Утеевой Ольгой Юрьевной и **КРЕДИТОРОМ** (далее – «Кредитный договор»), покупают в общую совместную собственность, у **ПРОДАВЦА** квартиру, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, находящуюся по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Беллинского, дом 47 А, квартира 1 (далее – «КВАРТИРА»).

На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является **КРЕДИТОР**. Права **КРЕДИТОРА** как залогодержателя удостоверяются закладной.

1.2. Указанная **КВАРТИРА** принадлежит на праве собственности **ПРОДАВЦУ** на основании:

- Договор о безвозмездной передаче жилья в собственность от 31.03.1993г.
- Свидетельство о праве на наследство по закону от 09.09.2010 №1-4457, выдавший орган: Черникова Наталья Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Нижнего Новгорода Науумовой Галины Юрьевны
- Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 09.09.2010 №3-2342, выдавший орган: Карнычев Александр Николаевич, временно исполняющий обязанности нотариуса города Нижнего Новгорода Науумовой Галины Юрьевны

Право зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» декабря 2010 года сделана запись регистрации №52-52-01/631/2010-023.

- 1.3. Указанная **КВАРТИРА** состоит из 2 (Двух) жилых комнат, имеет общую площадь 42,9 (Сорок два целых девять десятых) кв.м., жилую площадь 27,1 (Двадцать семь целых одна десятая) кв.м., расположена на 1 (Первом) этаже многоквартирного жилого дома.
- 1.4. **КВАРТИРА** продается по цене в размере 2 850 000,00 (Два миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.
- 1.5. **ПРОДАВЕЦ** гарантирует **ПОКУПАТЕЛЯМ**, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная **КВАРТИРА** никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или каким-либо иными обязательствами не обременена, а также лиц, обладающих правом пользования указанной **КВАРТИРОЙ**, не имеется.

Право собственности/ЕГРН

- 3.1.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЯМ.
- 3.1.3. В случае возникновения причин, препятствующих государственной регистрации перехода права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЯМ в органы, осуществляющим государственную регистрацию, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты официального отказа регистрирующего органа, вернуть денежные средства, получаемые от ПОКУПАТЕЛЕЙ, на расчетный счет ПОКУПАТЕЛЯ, открытый у КРЕДИТОРА.

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

- 3.2.1. Требовать полной оплаты за КВАРТИРУ по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае неоплаты стоимости квартиры ПОКУПАТЕЛЯМИ ПРОДАВЦУ, указанной в п.1.4, ПРОДАВЕЦ имеет право требовать расторжения настоящего Договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3. ПОКУПАТЕЛИ обязуются:

- 3.3.1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в п.1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п.2 настоящего Договора.
- 3.3.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЯМ в органы, осуществляющие государственную регистрацию.
- 3.3.3. Оплачивать коммунальные платежи, начиная со дня фактической передачи ключей и копии от нее ПОКУПАТЕЛЯМ.

3.4. ПОКУПАТЕЛИ имеют право:

- 3.4.1. Владеть и пользоваться КВАРТИРОЙ в соответствии с ее назначением, при этом, что использование не влечет ее уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

18.01.2018

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За нарушение ПРОДАВЦОМ обязательства, установленного п.3.1.2 Договора, ПОКУПАТЕЛИ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены КВАРТИРЫ, указанной в п.1.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 4.2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЯМИ обязательства, установленного п.3.1.2 Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены КВАРТИРЫ, указанной в п.1.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

- 5.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Переход права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЯМ происходит с момента государственной регистрации. Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЯМ в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области представляется закладная, удостоверяющая права КРЕДИТОРА как залогодержателя, оформленная в дату заключения Договора, и заявление ПОКУПАТЕЛЕЙ о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
- 5.2. Право собственности на КВАРТИРУ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЯМ с момента внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права. При этом ПОКУПАТЕЛИ становятся собственниками КВАРТИРЫ и принимают на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвуют соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.
- 5.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на указанную КВАРТИРУ не возникает.

Право собственности/ЕГРН

- 5.1. ПОКУПАТЕЛИ несут риск случайной гибели и случайного повреждения КВАРТИРЫ с момента фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЯМ.
- 5.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЯМ Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.3. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
- 5.4. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру – каждому из ПОКУПАТЕЛЕЙ, ПРОДАВЦУ и органу, осуществляющему государственную регистрацию права.
- 5.5. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности сторон определены статьями Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 343, 348, 349, 473, 474, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 29.07.2008 № 188-ФЗ; Федерального закона «О Залог» ст. 20, 36-39; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 29.07.2008 № 188-ФЗ; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Стороны и их представители.
- 5.6. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, не достигнутые Сторонами на достигнутом договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения КВАРТИРЫ.
- 5.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 5.8. Настоящий договор по согласованию сторон является передаточным актом.
- 5.9. Переход права собственности по Договору на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЯМ в соответствии со ст. 301 закона подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

Савин Олег Юрьевич

ПОКУПАТЕЛИ:

Тимова Ольга Сергеевна

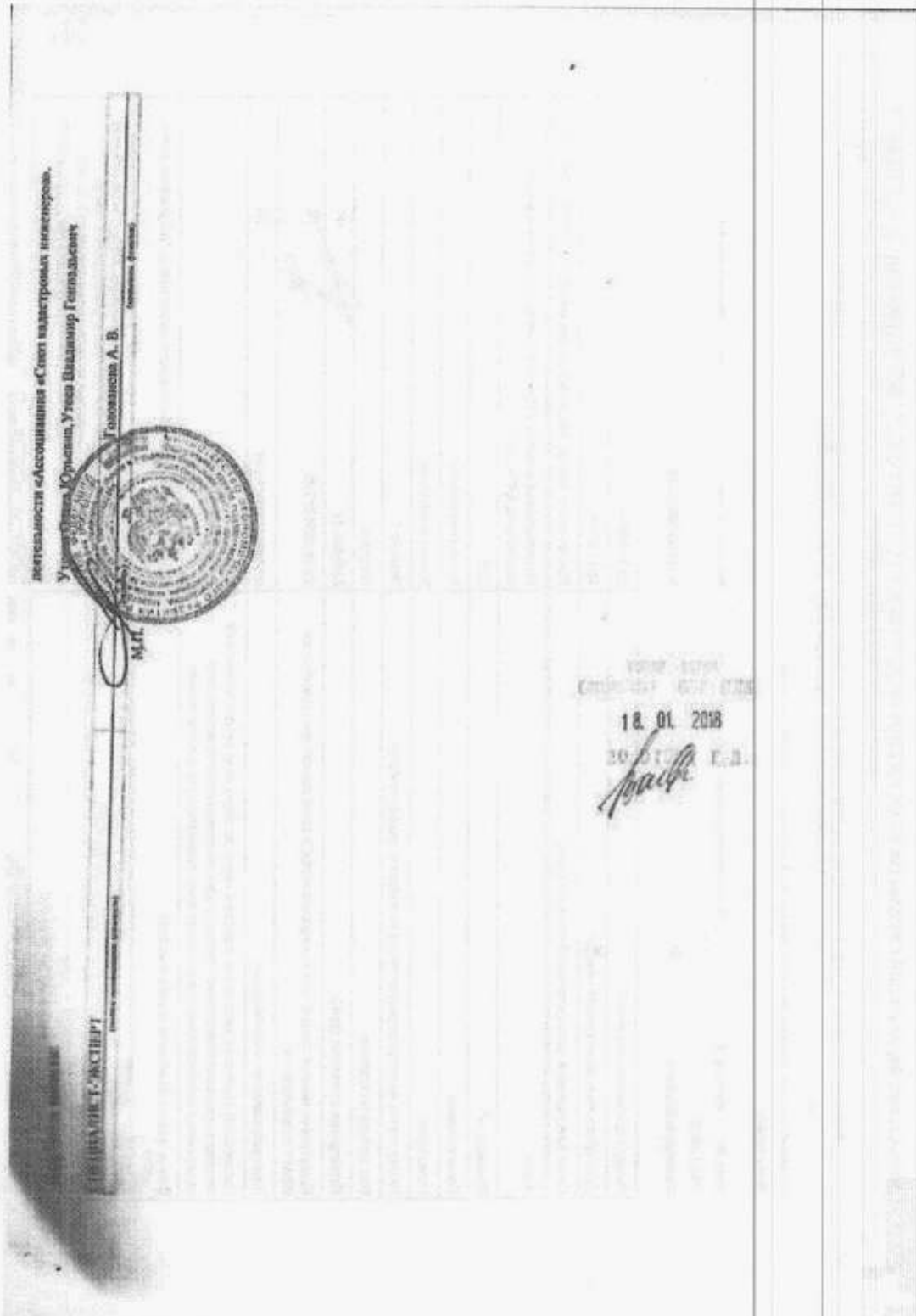
Утсов Владимир Геннадьевич

18.01.2018

18.01.2018

Утсов

Право собственности/ЕГРН

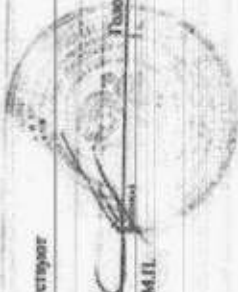


Право собственности/ЕГРН

Лист 2

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

Помещение	№ листа	№ листа	№ листа
10.01.2018	2	2	2
Классификационный номер:	52:18:0070017:30	52:18:0070017:30	52:18:0070017:30
1. Правообладатель (правообладатели):	Угрюмов Ольга Юрьевна, дата рождения: 13.01.1966, место рождения: г.Тюльган, г.Тюльган: Российская Федерация, СНИЛС: 023-685-116 43, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 10 № 704403, выдан 31.05.2011 ОУДМНС России по Нижегородской области в Сокольском районе, код подразделения 520-054;		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Улица Владимир Геннадьевич, дата рождения: 18.08.1963, место рождения: г. Арзамас Горьковской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 023-685-122 41, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 09 № 242519, выдан 19.09.2008 ОУДМНС России по Нижегородской обл. в Сокольском р-не, код подразделения 520-054		
3. Документы-основания:	2.1. Общая совместная собственность, № 52:18:0070017:30-52/125/2018-2 от 10.01.2018		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	3.1. Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 25.12.2017		
вид:	Ипотека, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Советский район, ул.Беломыслова, д.47а, кв.1, зал.№ 52:18:0070017:30, КВАРТИРА, назначение: ЖИЛЩЕ, площадь 42,9 кв.м., этаж: 1		
дата государственной регистрации:	10.01.2018		
номер государственной регистрации:	52:18:0070017:30-52/125/2018-3		
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 10.01.2018 на 206 месяцев		
договор, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 771035606		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 25.12.2017		
5. Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

М.П. 

СЛЕДОВАТЕЛЬ ЖЕЛТОВ

18 01 2018

30 01 1 1

Право собственности/ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Показ регистрации недвижимости, машино-места на этаже (один этаж)

Результат 5

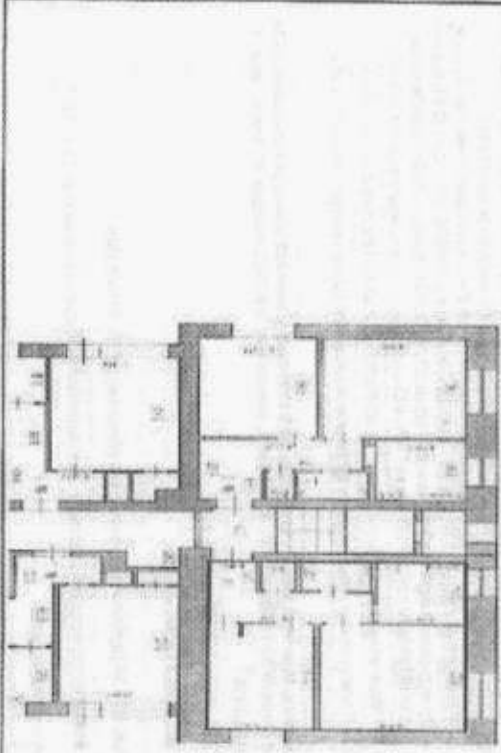
Помещение

Лист № 5, Всего листов выписки 5, Всего листов машинок

18.01.2018

Календарный номер: 52:18-0070017-30

№ документа (этажа): Этаж № 1



18.01.2018

30/01/2018

Масштаб 1:1

Специалист: А. В. ГОЛОВАНОВ

Адрес объекта недвижимости

Специалист: ГОЛОВАНОВ А. В.

Задание на оценку

Типовая форма № 119Н-1196/2009

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке имущества
2650112022 от «02» августа 2022 г.

Задание на оценку № 31 от 27 февраля 2023 года

Объект оценки:	Квартира	
Описание объекта оценки:	Месторасположение (наименование) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):	Имущественные права на объект оценки
2 комнатная квартира 42,9 кв.м. 1 этаж 52:18:0070017:30	Нижегород, Белинского, дом 47А, кв.1	Утева Владимир Геннадьевич Утева Ольга Юрьевна
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость* Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок эксплуатации не превышает 1 год.	
Предлагаемые использованные результаты оценки и связанные с этим ограничения:	Определение стоимости в процедуре банкротства	
Дата оценки:	Совпадает с датой осмотра	
Срок проведения оценки:	2 рабочих дня со дня предоставления необходимой информации	
Дата предоставления отчета об оценке Представителю Заказчика	2 рабочих дня со дня предоставления необходимой информации	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ	2 300 рублей	
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	нет контакта	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка проводится без внутреннего осмотра объекта оценки Оценка проводится в допущении, что физическое состояние (состояние отделки) объекта оценки – среднее жилое, требуется проведение косметического ремонта	
Дополнительная информация по объекту оценки	Залог ПАО ВТБ по кредитному договору № 623/1050-0007458	

Главный специалист ОРНА в городе Нижнем Новгороде

Железняк С.В.

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1



Аналог



Аналог



Аналог 3



Аналог 4



Аналог 4



Прошнуровано и скреплено печатью
36 (Тридцать шесть) листов

Гл. специалист ОРТА РОО «Нижгородский»
Филиала №6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самаре
Угольников Д.Г.


М.П.
Дир.

ООО «Орталық Банк»
Қазіргі уақыттағы орталық кеңсінде
Астана қаласы, Бейбітшілік даңғылы, 100-а
Тел: +7 7172 222 222
Факс: +7 7172 222 222
www.ortbank.kz