

 «Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»
М.А. Мокеев/
26 ноября 2024г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 24-0142304132

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - 3-ком. квартиры, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, расположенного по адресу: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 26 ноября 2024г.

Дата определения стоимости: 26 ноября 2024г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к отчету об оценке №24-0142304132 от 26 ноября 2024г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение

рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - 3-ком. квартиры, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение

рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16 по состоянию на 26 ноября 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, расположенное по адресу: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16	444 014 Четыреста сорок четыре тысячи четырнадцать рублей

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	11
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
11.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
11.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	21
11.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	21
11.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ Г. МОСКВА НА ДАТУ ОЦЕНКИ	24
11.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	25
11.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	26
11.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ	27
12.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	29
12.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	30
12.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	30
13.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	30
14.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	50
15.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51

15.1	ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	51
15.2	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
16.	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	52
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ	54
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	57
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	60

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, расположенное по адресу: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	Акционерное общество «ТБанк»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата визуального осмотра:	Осмотр не проводился
Дата определения стоимости:	26 ноября 2024г.
Дата составления Отчета:	26 ноября 2024г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для реализации объекта
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Порядковый номер и дата составления отчета об оценке:	№ 26-09-2024/34
Правообладатель (-ли)	Большакова Ольга Владимировна (номер государственной регистрации: 52:22:0100002:1861-52/279/2023-3 от 03.08.2023)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО «ТБанк», запрещение регистрации
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Подход обоснованно не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	444 014 Четыреста сорок четыре тысячи четырнадцать рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Подход обоснованно не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	444 014 Четыреста сорок четыре тысячи четырнадцать рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, расположенное по адресу: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16 Право: право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, расположенное по адресу: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки и пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами. 3. Дата оценки - 26 ноября 2024г. 4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование (изменение количественных и качественных характеристик производится по согласованию с собственником). Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основание для установки предпосылок	-
Дата оценки:	26 ноября 2024г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены
Специальные допущения	Ипотека в пользу АО «ТБанк», запрещение регистрации
Ограничение оценки	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Иные существенные допущения	Отсутствуют.
Оцениваемые права:	право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении	право собственности

стоимости Объекта оценки:	
Правообладатель:	Большакова Ольга Владимировна (номер государственной регистрации: 52:22:0100002:1861-52/279/2023-3 от 03.08.2023)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Оценка объекта недвижимости осуществляется без проведения осмотра, в связи с тем, что доступ к объекту оценки ограничен. В связи с этим оценщик исходит из допущения о том, что на дату оценки состояние объекта оценки соответствует информации, предоставленной Заказчиком
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Состав документов и материалов: - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-284805362 от 22.11.2024г; .
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не предусмотрено.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рекомендации по применению стандартов оценки (включая стандарты, введенные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) при проведении оценки объектов недвижимости.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
18. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
19. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
20. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
21. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
22. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
23. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
24. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
25. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
26. В связи с отсутствием информации о техническом состоянии объекта оценки, Оценщик исходит из допущения о состоянии – «требуется косметического ремонта».

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование:	Акционерное общество «ТБанк»
Реквизиты:	ИНН 7710140679, КПП 771301001
Местонахождения:	Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20150/24 от 23.04.2024 г., действующий с 01.05.2024 г. по 30.05.2025 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: b2c@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Романов Сергей Александрович
Сведения о профессиональном образовании:	Высшее образование в ФГБОУ ВПО «Братский государственный университет», диплом ОК №16520 от 02.07.2012, присуждена квалификация инженера по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью". Профессиональная переподготовка в Фонд "Институт фондового рынка и управления", диплом ПП № 000085 от 20.02.2014 по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»

	(620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23), регистрационный номер 820, включен в реестр 14.07.2016.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 030205-1 от 01.10.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" № 043572-2 от 30.08.2024 г.
Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности:	Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 23.04.2024 г. № 0991R/776/20151/24 действует по 30.04.2025 г., страховая сумма – 30 000 000 руб.
Стаж в оценочной деятельности	с 2012 года
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности начальника отдела оценки имущества с 01.07.2018 г.
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	gotanov@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 103)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Помощник оценщика	Федченкова Марина Юрьевна
Сведения о профессиональном образовании:	Высшее образование в Саратовской государственной юридической академии, диплом 106405 0018895, регистрационный номер 190 от 10.07.2023г.,

	присвоена квалификация судебный эксперт по специальности «судебная экспертиза»
	Профессиональная переподготовка в Автономной некоммерческой организации консультационных услуг «Профессиональный стандарт» по программе профессиональной переподготовки «Специалист в оценочной деятельности. Оценщик недвижимости», диплом регистрационный №2024/404-0127 от 31.01.2024г.
Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Стаж в оценочной деятельности	С 2024 года
Трудовой договор:	Трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности помощника оценщика
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	m.fedchenkova@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 114)

8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

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

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-284805362 от 22.11.2024г; .
---	---

Копии документов представлены в разделе Приложения.

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки; - https://yandex.ru/maps	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что отделка квартиры находится в состоянии «требуется косметического ремонта».	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irm.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2023; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

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

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными, а также интернет-сайта rosreestr.gov.ru, yandex.ru.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16
Административный округ, район	Володарский р-н
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	5
Год постройки здания	1917
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	Ленточный
стены наружные	панельные
перекрытия	железобетонные
проемы дверные	деревянные
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	4
Количество комнат	3
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	67,80
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	да
Тип санузла	раздельный
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Нижегородская область
населенный пункт	рп. Фролищи
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Октябрьская
типы маршрутов	автобусный
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	2
Парковка	нет
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

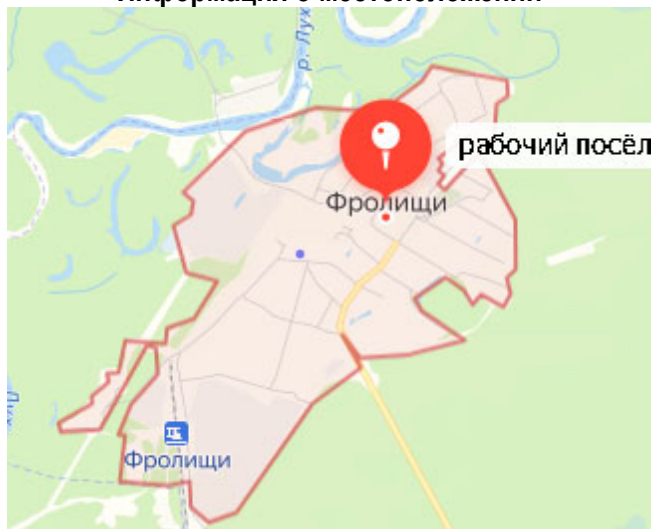


Рис. 1 Расположение д. Соколово на фрагменте карты Московской области
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

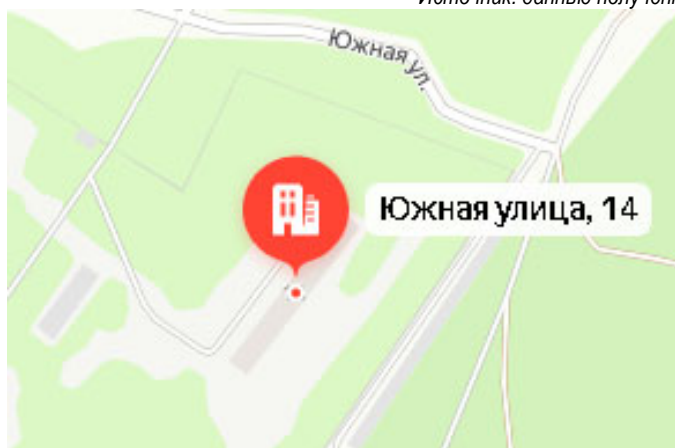


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

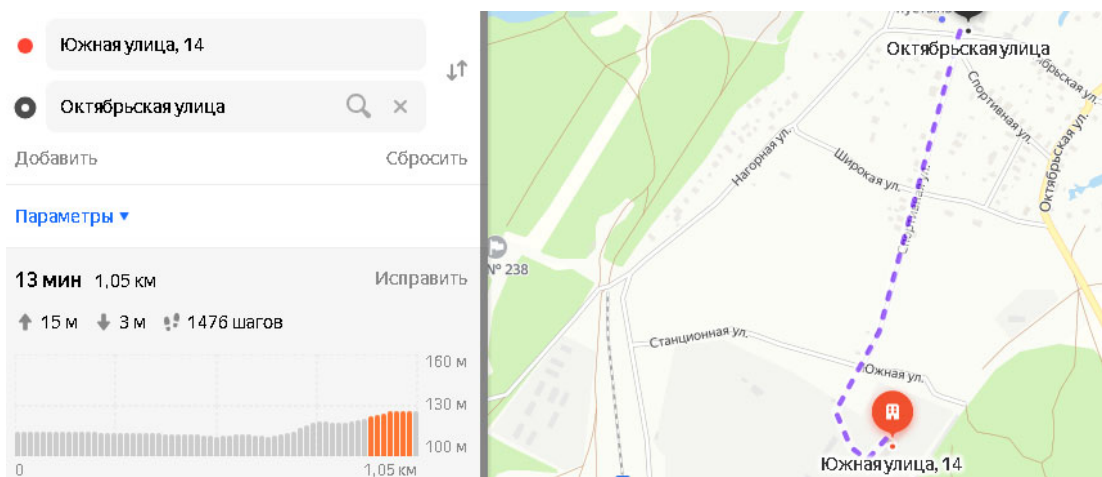


Рис. 3 Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Фролищи — рабочий посёлок (посёлок городского типа) в Володарском районе Нижегородской области России.

Входит в Володарский район, в составе которого представляет собой административно-территориальное образование (рабочий посёлок) и одноимённое муниципальное образование рабочий посёлок Фролищи со статусом городского поселения как единственный его населённый пункт.

Расположен на возвышенности (на т. н. «Красных Фролицевых горах») рядом с точкой схождения границ Нижегородской, Владимирской и Ивановской областей. По окраине посёлка протекает река Лух (левый приток Клязьмы), которая известна как популярный баядарочный маршрут.

Посёлок располагается в самом центре огромного лесного массива, в состав которого входят Гороховецкие леса, Яропольский и Мугреевский бор (не путать с одноимённым населённым пунктом Мугреевский Бор Ивановской области, до 2008 года административно входившим в состав Фролиц).

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D1%80%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B8>

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

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

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

10. 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.

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

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 зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

В соответствии с 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 жилой квартиры.

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности²

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2023; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 Классификация объектов рынка недвижимости

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

11.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки

Объем ВВП России за II квартал 2024 г. составил в текущих ценах 46 269,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2023 г. составил 104,1%. Индекс дефлятор ВВП за II квартал 2024 г. по отношению к ценам II квартала 2023 г. составил 110,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,2%, в январе-сентябре 2024 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,6%, в январе-сентябре 2024 г. - 107,9%.

По данным обследования деловой активности в октябре 2024 г., в котором приняли участие 3736 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило 7%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки, Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,2%, в январе-сентябре 2024 г. - 96,6%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в январе-сентябре 2024 г. - 119,4%,

Производство прочих транспортных средств и оборудования, Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 150,4%, в январе-сентябре 2024 г. - 127,3%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2024 г. составил 1 600,7 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2024 г. - 10 961,8 млрд рублей, или 102,5%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2024 г. зданий 97% составляют здания жилого назначения

Жилищное строительство. В сентябре 2024 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 43,7 тыс. жилых домов. Всего построено 125,9 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2024 г. возведено 7,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 404,0 тыс. жилых домов. Всего построено 918,3 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 55,4 млн кв. метров, или 68,3% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2024 года.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2024 г. составил 405,5 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 113,7 млрд, автомобильного - 71,1 млрд, воздушного - 220,0 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2024 г. составил 4 787,0 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2024 г. - 40 241,6 млрд рублей, или 107,8%.

В сентябре 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 470,3 млрд рублей, или 101,9% (в сопоставимых ценах) к сентябрю предыдущего года, в январе-сентябре 2024 г. - на 12 652,3 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2024 г. составил 13 341,6 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2024 г. - 113 924,5 млрд рублей, или 107,9%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2024 г. приходилось 27,7% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2024 г. оборот оптовой торговли на 76,1% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2023 г. - на 75,4%), оборот которых составил 10 153,8 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2023 года.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-августе 2024 г. составил 276,8 млрд долларов США, или 99,8% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 186,7 млрд долларов, или 92,1%.

В сентябре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2024 г. составил 100,8%, с начала года - 105,8% (в сентябре 2023 г. - 100,9%, с начала года - 104,4%). В сентябре 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в сентябре 2023 г. - на 0,9%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2024 г. увеличились на 0,6% (в сентябре 2023 г. - на 1,1%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2024 г. выросли на 0,5% (в сентябре 2023 г. - на 0,6%).

В III квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 102,3% и 101,0%. На первичном рынке жилья цены выросли от 101,7% на квартиры среднего качества (типовые) до 102,6% на квартиры улучшенного качества. На вторичном рынке повышение цен составило от 100,5% на квартиры улучшенного качества до 102,0% на элитные квартиры.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,7%, в обрабатывающих производствах - 101,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 98,5%.

Денежные расходы населения в январе-сентябре 2024 г. составили 71 332,0 млрд рублей и увеличились на 14,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 60 819,1 млрд рублей, что на 15,4% больше, чем в январе-сентябре 2023 года. В январе-сентябре 2024 г. приrost сбережений населения составил 4 251,3 млрд рублей (в январе-сентябре 2023 г. - 2 263,7 млрд рублей)

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2024 г. составила 82 218 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,4%.

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

11.3 Социально-экономическое развитие Нижегородской области на дату оценки

Индекс промышленного производства в сентябре 2024 г. по сравнению с сентябрем 2023 г. составил 101,0%, в январе-сентябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 103,7%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2024 г. составил 22188,8 млн рублей, или 54,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре – 203406,7 млн рублей, или 90,0%.

Жилищное строительство. В сентябре 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 787 домов на 1749 квартир общей площадью 134,0 тыс. кв. метров, в январе-сентябре – 8398 домов на 17508 квартир общей площадью 1706,8 тыс. кв. метров. Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-сентябре 2024 г. построено 7858 домов общей площадью 1172,1 тыс. кв. метров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2024 г. составил 107,8 млрд рублей, или 106,4% в сопоставимых ценах к сентябрю 2023 г., в январе-сентябре 2024 г. – 918,7 млрд рублей и 108,0% к соответствующему периоду 2023 г.

В сентябре 2024 г. оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,3%, в сентябре 2023 г. – 96,8% и 3,2% соответственно.

В сентябре 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 45,4%, непродовольственных товаров – 54,6%, в сентябре 2023 г. – 45,7% и 54,3% соответственно.

Индекс потребительских цен в сентябре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,0%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 101,1%. За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 105,2% (за аналогичный период прошлого года – 104,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в сентябре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, с начала года – 104,7% (в сентябре 2023 г. – 100,7%, с начала года – 104,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец сентября 2024 г. составила 5552,14 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 2,2%, с начала года повысилась на 8,3% (в сентябре 2023 г. – 4989,14 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 2,5%, с начала года повысилась на 2,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в сентябре 2024 г. составила 21814,70 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,2%, с начала года повысилась на 5,6% (в сентябре 2023 г. – 20195,15 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,1%, с начала года повысилась на 3,8%).

В сентябре 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0%, с начала года – 103,3% (в сентябре 2023 г. – 100,4%, с начала года – 103,5%).

Индекс цен и тарифов на услуги в сентябре 2024 г. составил 101,1%, с начала года – 110,2% (в сентябре 2023 г. – 100,5%, с начала года – 104,7%).

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в сентябре 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 100,2%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 100,2%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,3%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%. За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 107,7% (за аналогичный период прошлого года – 104,6%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%. За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 114,1% (за аналогичный период прошлого года – 107,6%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в августе 2024 г. составила 63412,0 рубля и по сравнению с августом 2023 г. выросла на 21,6 %.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2024 г. отсутствует.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в июле-сентябре 2024 г. составила 1658,3 тыс. человек, в их числе 1636,1 тыс. человек (98,7%) были заняты в экономике и 22,2 тыс. человек (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В июле-сентябре 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 22,2 тыс. человек или 1,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Источник информации: https://52.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_09-2024_sait.pdf

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

11.4 Анализ рынка жилой недвижимости Нижегородской области на дату оценки.

На рынке готового жилья Нижнего Новгорода в октябре 2024 года наблюдалось повышение цен.

Средневзвешенная по городу цена предложения готового жилья в октябре составила 139 381 руб. за квадратный метр. По сравнению с данными за сентябрь, средневзвешенная цена на готовое жилье в Нижнем Новгороде в октябре повысилась на 349 руб. за квадратный метр или на 0,2%.

Максимальное в процентном отношении повышение цен на готовое жилье в октябре наблюдалось в Нижегородском районе — по сравнению с данными за сентябрь, средневзвешенная цена на готовое жилье повысилась на 0,7%.

Цены на квартиры в Нижегородской области вторичное жилье

Средняя цена за ноябрь 2024

136 045 Р/м² ↑ 1,92%

База недорогих квартир

Однокомнатные	5 192 037 Р	↑ 2,02%	149 610 Р/м²	↑ 0,05%
Двухкомнатные	6 087 037 Р	↑ 2,39%	129 019 Р/м²	↑ 1,90%
Трехкомнатные	8 446 042 Р	↑ 4,83%	128 995 Р/м²	↑ 3,71%
Многокомнатные (4+)			142 446 Р/м²	↑ 8,46%



Источник информации: <https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/novosti/obzor-cen-na-rynke-gotovogo-zhilya-v-nizhnem-novgorode-za-oktyabr-2024-goda?ysclid=m3zmy2arvz857785045>

11.5 Ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса

резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшими предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконо-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2023 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2023).

Таблица 9. Ценообразующие факторы.

Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

11.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Нижегородская обл., Володарский р-н, городское поселение Рабочий посёлок Фролищи, рп. Фролищи, Заводская ул., 16	650 000	61,9	10 501	https://www.avito.ru/mulino/kvartiry/3-k_kvartira_619_m_45_et._2205680765
2	Нижегородская область, Володарский муниципальный округ, Фролищи рп, ул. Заводская, 18	550 000	63,6	8 648	https://nn.cian.ru/sale/flat/295290713/
3	Нижегородская область, Володарский муниципальный округ, Фролищи рп, ул. Заводская, 14	500 000	50	10 000	https://nn.cian.ru/sale/flat/285944348/
4	Нижегородская обл., Володарский муниципальный округ, рп. Фролищи, Заводская ул., 18	650 000	47,2	13 771	https://www.avito.ru/mulino/kvartiry/2-k_kvartira_472_m_25_et._4399018168
5	Нижегородская обл., Володарский муниципальный округ, рп. Фролищи, Первомайская ул., 1А	529 000	47,2	11 208	https://www.avito.ru/mulino/kvartiry/2-k_kvartira_472_m_35_et._3773895100
Среднее значение		575 800		10 825	
Минимальное значение		500 000		8 648	
Максимальное значение		650 000		13 771	

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

12.1 Методика оценки объектов недвижимости

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

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

12.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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

Отказ от использования методов доходного подхода

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

Применение методов сравнительного подхода.

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

Вывод:

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

12.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода используется метод корректировок, который состоит в

прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, на схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

В данном Отчете расчет произведен методом сравнительного анализа продаж.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Москва, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики;
- 7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимости данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов y_i , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{(C_i - C_{ki})}{C_i}\right)^2} \quad (\text{формула 1})$$

где y_i – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

x_i – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

C_i – удельная стоимость i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{ki} – удельная стоимость i -го объекта-аналога после корректировок;

a – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

P_i– цена i-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

W_i– весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/mulino/kvartiry/3-k._kvartira_619_m_45_et._2205680765	https://nn.cian.ru/sale/fat/295290713/	https://nn.cian.ru/sale/fat/285944348/
Дата предложения	-	21.11.2024	25.11.2024	25.11.2024
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местоположение в пределах нас.пункта	окраины городов, промзоны	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий посёлок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16	Нижегородская обл., Володарский р-н, городское поселение Рабочий посёлок Фролищи, рп. Фролищи, Заводская ул., 16	Нижегородская область, Володарский муниципальный округ, Фролищи рп, ул. Заводская, 18	Нижегородская область, Володарский муниципальный округ, Фролищи рп, ул. Заводская, 14
Площадь квартиры, кв.м	68	61,9	63,6	50
Цена квартиры, руб.		650 000	550 000	500 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		10 501	8 648	10 000
Площадь кухни	6,70	10	6,4	6
Кол-во комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Этаж	средний этаж	средний этаж	последний этаж	последний этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние дома	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	без видовых характеристик	хорошие	хорошие	без видовых характеристик
Планировка комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. таб. 349

Таблица 349. Сравнительные данные по скидкам на торг.

Цены предложений квартир			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков
Активный рынок			
1. Старый фонд	6,0%	7,7%	1,30
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	6,1%	1,17
3. Массовое современное жилье	4,3%	4,4%	1,02
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	5,8%	1,33

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому современному жилью. Скидка составит **6%**.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находиться во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

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

–Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

–Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

–Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.

–Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

–Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в ноябре 2024г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г

Таблица 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	окраины городов, промзоны	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Местонахождение в пределах города		-12,00%	-12,00%	-12,00%

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,94	0,93	0,95

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89	0,91

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	1. Старый фонд			
	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблочные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние дома	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние дома		-14,00%	-14,00%	-14,00%

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Таблица 182. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,12
	последний этаж	0,96	1,00	1,08
	первый этаж	0,89	0,93	1,00

Таблица 183. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,10
	последний этаж	0,97	1,00	1,07
	первый этаж	0,91	0,93	1,00

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	средний этаж	средний этаж	последний этаж	последний этаж
Корректировка на этаж		0,00%	2,00%	2,00%

Корректировка на состояние дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

Таблица 223. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,34
	удовл.	0,86	1,00	1,15
	неудовл.	0,75	0,87	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается, согласно данным, «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,92	0,90 0,94

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Видовые характеристики	Без видовых характеристик	хорошие	хорошие	Без видовых характеристик
Корректировка на видовые характеристики		-8,00%	-8,00%	0,00%

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

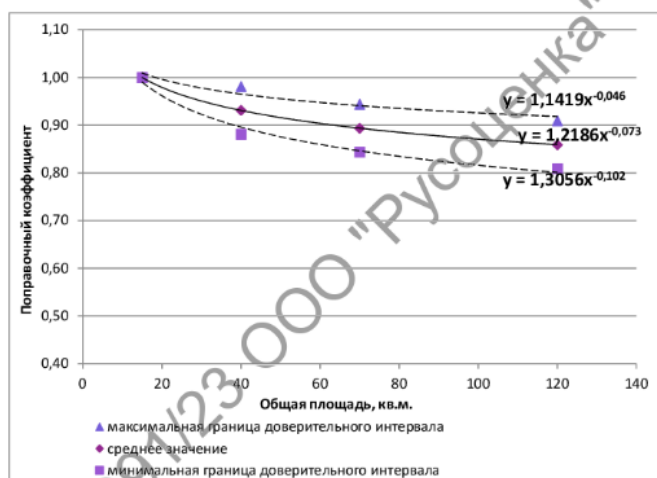


Рис. 53. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал⁴⁵.

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,3039x^{-0,098}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	67,8	61,9	63,6	50
Постоянная	1,2186	1,2186	1,2186	1,2186
степень	-0,073	-0,073	-0,073	-0,073
Коэффициент	0,8957	0,9017	0,8999	0,9159
Величина корректировки		-0,66%	-0,47%	-2,20%

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается, согласно данным, «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 256. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,92	0,82 - 0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statirelt.ru/>. Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проведены анализ удельных рыночных цен пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает существенного влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается, согласно данным, «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,96	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается, согласно данным, «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/mulino/kvartiry/3-k_kvartira_619_m_45_et._2205680765	https://nn.cian.ru/sale/fl/at/295290713/	https://nn.cian.ru/sale/fl/at/285944348/
Дата предложения	-	21.11.2024	25.11.2024	25.11.2024
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местоположение в пределах нас.пункта	окраины городов, промзоны	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16	Нижегородская обл., Володарский р-н, городское поселение Рабочий посёлок Фролищи, рп. Фролищи, Заводская ул., 16	Нижегородская область, Володарский муниципальный округ, Фролищи рп, ул. Заводская, 18	Нижегородская область, Володарский муниципальный округ, Фролищи рп, ул. Заводская, 14
Площадь квартиры, кв.м	68	61,9	63,6	50
Цена квартиры, руб.		650 000	550 000	500 000
Цена квартиры, руб./кв.м.		10 501	8 648	10 000
Площадь кухни	6,70	10	6,4	6

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Кол-во комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Этаж	средний этаж	средний этаж	последний этаж	последний этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние дома	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	без видовых характеристик	хорошие	хорошие	без видовых характеристик
Планировка комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
РАСЧЕТ				
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость		9 871	8 129	9 400
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		9 871	8 129	9 400
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		9 871	8 129	9 400
Дата предложения	26.11.2024	21.11.2024	25.11.2024	25.11.2024
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		9 871	8 129	9 400
Местоположение	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		9 871	8 129	9 400
Местонахождение в пределах города	окраины городов, промзоны	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка местонахождение в пределах города		-12,00%	-12,00%	-12,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		8 686	7 153	8 272
Количество комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Корректировка на кол-во комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		8 686	7 153	8 272
Площадь квартиры, кв.м	67,80	61,90	63,60	50,00
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость		8 686	7 153	7 941
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка на доступ к объекту		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		8 686	7 153	7 941
Состояние дома	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние дома		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость		7 470	6 152	6 829
Тип ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта
Корректировка на тип отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		7 470	6 152	6 829
Планировка	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип планировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 470	6 152	6 829
Этаж расположения	средний этаж	средний этаж	последний этаж	последний этаж
Корректировка на этаж		0,00%	2,00%	2,00%
Скорректированная стоимость		7 470	6 275	6 966
Площадь кухни, кв.м	6,70	10,00	6,40	6,00
Корректировка на площадь кухни		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 470	6 275	6 966
Наличие балкона/лоджии	да	да	да	да
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 470	6 275	6 966
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 470	6 275	6 966
Видовые характеристики	без видовых характеристик	хорошие	хорошие	без видовых характеристик
Корректировка на видовые характеристики		-8,00%	-8,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		6 873	5 773	6 966
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		6 873	5 773	6 966
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		6 873	5 773	6 966
Общая валовая коррекция		34,00%	36,00%	32,00%
Валовая коррекция по всем объектам		102,00%	102,00%	102,00%
Весовой коэффициент		0,333	0,324	0,343

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.	6 549			
Стоимость объекта оценки, руб.	444 014			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **444 014** **Четыреста сорок четыре тысячи четырнадцать рублей.**

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	444 014
сравнительный:	100	444 014	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение

рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16 по состоянию на 26 ноября 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, расположенное по адресу: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16	444 014 Четыреста сорок четыре тысячи четырнадцать рублей

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

15.1 Декларация качества оценки

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

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

15.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16 по состоянию на 26 ноября 2024г. составляет:

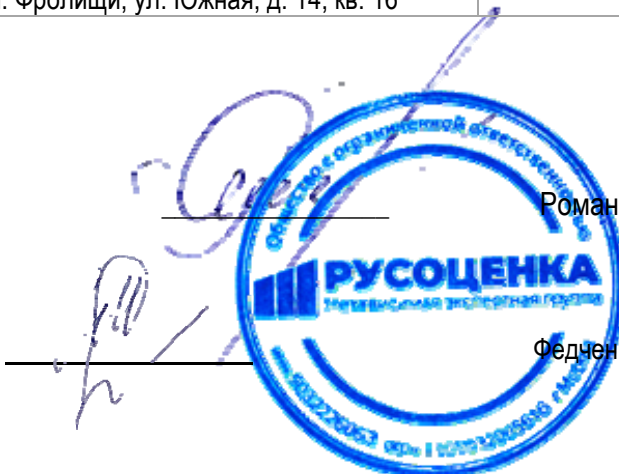
Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 67,80 кв.м, кадастровый номер: 52:22:0100002:1861, расположенное по адресу: Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16	444 014 Четыреста сорок четыре тысячи четырнадцать рублей

Оценщик

Романов С.А.

Помощник оценщика

Федченкова М.Ю.



16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

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».

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 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотоматериалы не предоставлены

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

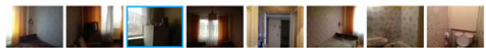
Аналог №1

https://www.avito.ru/mulino/kvartiry/3-k._kvartira_619_m_45_et._2205680765

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатная

3-к. квартира, 61,9 м², 4/5 эт.

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



650 000 ₽

10 501 ₽ за м²

🔊 История цены

В ипотеку от 9 289 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Еще продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 61.9 м²

Площадь кухни: 10 м²

Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: требует ремонта

Мебель: спальные места

Техника: водонагреватель

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Описание

Продаю 3-х комн.квартиру в живописном месте Нижегородской области на границе с Ивановской и Владимирской.окна на обе стороны.2 балкона.красивый вид на монастырь.одна сторона солнечная.соседи хорошие.эл.плита.комнаты просторные. Не проходные. Санузел раздельный.рядом новая школа.дороги новые.ведут газ.реальному покупателю торг!собственник один. на рег.учете никто не состоит.

№ 2205680765 · 21 ноября в 16:24 · 3810 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналог №2

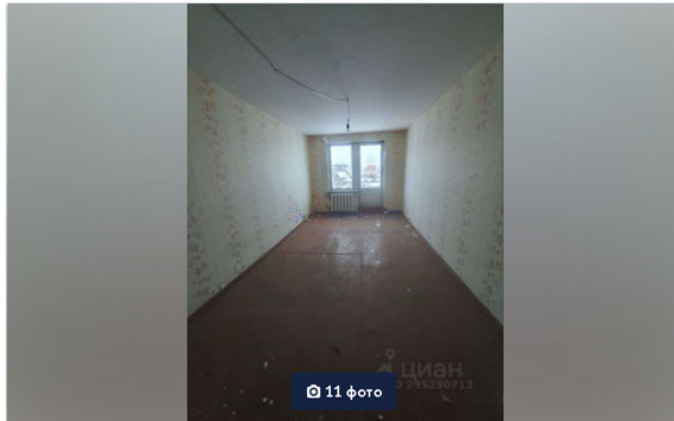
<https://nn.cian.ru/sale/flat/295290713/>

Обновлено: вчера, 11:10 • 255 просмотров, нет за сегодня, 121 уникальный с марта 2024

Продается 3-комн. квартира, 63,6 м²

Нижегородская область, Володарский муниципальный округ, Фролищи рп, ул. Заводская, 18 [На карте](#)

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)



550 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 533 500

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 8 648 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Монолит
Документы проверены

Продается 3х ком кв с видом на монастырь Фролищева пустынь.

Квартира расположена на 5 эт. 5ти эт. панельного дома, комнаты изолированные, окна выходят на разные стороны, два балкона.

В поселке имеется все необходимое для жизни: почта, магазины, детский сад, новая школа, дом культуры. В поселок ведет хорошая асфальтированная дорога, из поселка в др.нас. пункты можно доехать на автобусе и на электричке.

Неподалеку от поселка озеро для рыбалки и отдыха, богатые грибами и ягодами леса.

Реальному покупателю хорошая скидка.

Обеспечение комфортной и безопасной сделки, юридическое сопровождение.

Деятельность агентства застрахована.

Номер объекта: #1/1550153/11523

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	63,6
Жилая площадь	43,9
Площадь кухни	6,4
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Косметический

Аналог №3

<https://nn.cian.ru/sale/flat/285944348/>

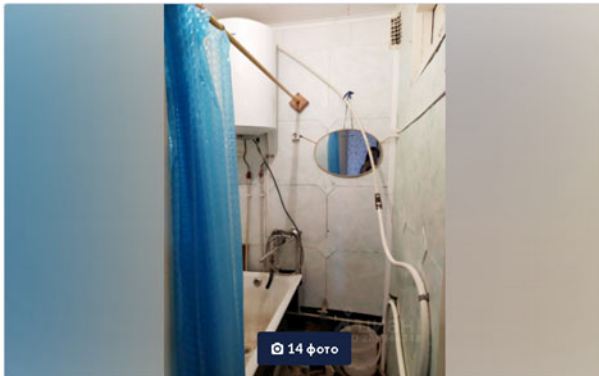
Обновлено: вчера, 08:50 623 просмотра, нет за сегодня, 201 уникальный с марта 2024

Только на Циан

Продается 3-комн. квартира, 50 м²

Нижегородская область, Володарский муниципальный округ, Фролищи рп, ул. Заводская, 14 [На карте](#)

Сравнить Пожаловаться



500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000



Выгодная ипотека



Скидка 4%
От базовой ставки



Ипотека



Цена за метр 10 000 Р/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОРЪ ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 13086933



Общая площадь
50 м²



Жилая площадь
34 м²



Площадь кухни
6 м²



Этаж
5 из 5



Год постройки
1971

Фролищи. Одна изолированная комната, просторная прихожая, балкон. Состояние квартиры тепло, светло, уютно, два пластиковых окна, заменены трубы, установлены счётчики. Квартира угловая. В поселке множество магазинов, школа, дет. садик, медицинский пункт, ходят автобусы, электричка до Ильино и Н. Новгорода. Альтернативная продажа, есть несовершеннолетние собственники, горно. Подходит под ипотеку, мат. капитал. Помощь в оформлении ипотеки, мат. капитала.

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	50
Жилая площадь	34
Площадь кухни	6
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	На улицу
Ремонт	Косметический

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Федеральное публично-правовое агентство "Роскадастр" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2024, поступившего на рассмотрение 22.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.11.2024г. № КУВИ-001/2024-284805362			
Кадастровый номер:	52:22:0100002:1861		
Номер кадастрового квартала:	52:22:0100002		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.02.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 8275 24.01.2012 ГП НО "Нижтехинвентаризация" Володарский филиал; Условный номер 52:22:00 00 00:0000-08275: А:0016		
Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, Володарский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Фролищи, рп. Фролищи, ул. Южная, д. 14, кв. 16		
Площадь:	67.8		
Назначение:	Жилые		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	315718.16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:22:0100002:1095		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BE7B50
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.11.2024г. № КУВИ-001/2024-284805362			
Кадастровый номер:	52:22:0100002:1861		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.01.2012		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Романенков Роман Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТИНЬКОФФ БАНК", 7710140679		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BE7B50
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.11.2024г. № КУВИ-001/2024-284805362			
Кадастровый номер:		52:22:0100002:1861	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Большакова Ольга Владимировна, 22.12.1981, гор. Горький, Российская Федерация, СНИЛС 109-912-204 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 2220 №013031, выдан 06.07.2019, ГУ МВД России по Нижегородской области обл. Нижегородская
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:22:0100002:1861-52/149/2023-2 18.01.2023 14:57:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	03.08.2023 11:55:20	
	номер государственной регистрации:	52:22:0100002:1861-52/279/2023-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.08.2023 на 180 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор Об ипотеке (залоге недвижимости), № 0142304132, выдан 03.07.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

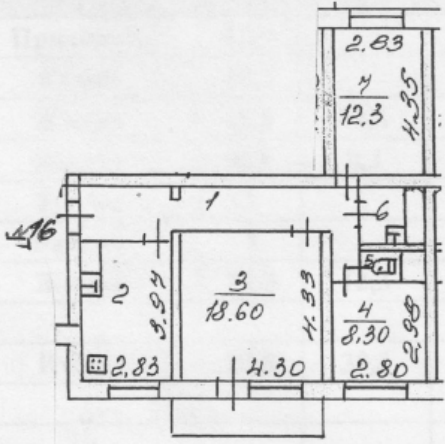
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F8BDC181A023B64597F1E2579BE7B50 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.11.2024г. № КУВИ-001/2024-284805362			
Кадастровый номер:		52:22:0100002:1861	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F8BDC181A023B64597F1E2579BE7B50 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.11.2024г. № КУВИ-001/2024-284805362			
Кадастровый номер: 52:22:0100002:1861		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BETB50		
	Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС № 0991R/776/20150/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23 апреля 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20150/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Русоценка» 127018, город Москва, ул. Суцёвский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН 5032226063 / КПП 771501001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2024 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Русоценка»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Генерального директора Москва Максима Александровича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20062/23
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, д.б. 5435,
kushnirov@alfastrah.ru

ПОЛИС №0991R/776/20151/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23 апреля 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20151/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Романов Сергей Александрович Адрес регистрации или ИНН: 380502111521	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2024 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  Романов Сергей Александрович  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный Блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Диплом является документом
и профессиональной переподготовки

ИФРУ
ИНСТИТУТ
ФОНДОВОГО
РЫНКА
И УПРАВЛЕНИЯ

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности.

Регистрационный номер 0085

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № **000085**

Настоящий диплом выдан Романову
Сергею Александровичу

в том, что он (а) с « 01 » августа 2013, по « 20 » февраля 2014,
прошел(а) профессиональную переподготовку и
Фонде «Институт фондового рынка и управления»
по программе: профессиональной переподготовки
«Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от « 20 » февраля 2014,
удостоверяет право (соответствие квалификации) Романова
Сергея Александровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель Аттестационной комиссии
Генеральный директор ИФРУ Майданов В.И.

Лицензия на образовательную деятельность № 028234 от 25.02.2011

СВОД | свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» июля 2016г.
Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре
№820

Специалист-оценщик

РОМАНОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Иркутская область, г. Братск
Паспорт 25 10 №376286 выдан Отделом УФМС России по Иркутской области
в г. Братске и Братским р-не 07.06.2010г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»
Дата выдачи свидетельства 14.07.2016г.

А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089 г. Екатеринбург, ул. Луанская, д/я 112, тел. (343) 389-87-58



