



ОТЧЕТ № 19-В/16

об оценке квартиры

**Адрес: Нижегородская область, г. Нижний
Новгород, Нижегородский район, ул.
Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41**

Дата определения стоимости: 25.11.2016

**Заказчик: Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному
кредитованию»**

Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Дата составления: 25.11.2016

Москва • 2016

Оглавление

1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
2.1	Сведения о заказчике оценки.....	5
2.2	Сведения об оценщике	5
3	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
5	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
5.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях	9
5.2	Описание Объекта оценки.....	9
5.3	Определение физического износа здания.....	13
5.4	Место расположения Объекта оценки	14
6	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
8	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	21
8.1	Основные этапы процесса оценки.....	21
8.2	Основные понятия и терминология.....	21
8.3	Выбор подходов к оценке	22
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 24	
9.1	Выбор объектов-аналогов	24
9.2	Обоснование корректировок.....	26
9.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	30
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	32
11	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
12	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	39
13	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	40
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	41
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	48
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	55

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м
	квартира	Нет данных	8	119,90	Нет данных	Нет данных
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений	
	Нет данных	Да		Ипотека		
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	Многоквартирный 9-17этажный монолитный дом / Индивидуальный проект	9-17	2008 / 2008	Нет сведений	5	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Нижегородская область	-	г. Нижний Новгород	Нижегородский район, ул. Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для целей реализации Объекта оценки					
Заказчик оценки	Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Реквизиты: ОГРН 1027700262270 дата присвоения: 30.09.2002 г., ИНН 7729355614, КПП 770401001, р/с 40701810500000012448 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823; Адрес места нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10					
Основание оценки	Договор № 02/2005-16 от «16» ноября 2016 г. между Акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для целей реализации Объекта оценки. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11	5087746296710 дата присвоения 23.10.2008	Наименование страховой компании «ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис(договор) №0780R/776/30094/6, дата выдачи 30.06.2016, срок действия полиса с 10.07.2016 по 09.07.2017, страховая сумма 30 000 000	

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
<p><i>Ричкова Анна Алексеевна</i></p> <p><i>15 04 369071 выдан ОВД г. Новозыбкова и Новозыбковского района Брянской области 20.04.2005 г. Номер телефона: 7 (495) 781-66-69</i></p> <p><i>E-mail: richkovaaa@srgroup.ru</i></p> <p><i>Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11</i></p>	10 лет 2 месяца	№ 648	Некоммерческое партнерство СРО "Деловой Союз Оценщиков"	Некоммерческое партнерство СРО "Деловой Союз Оценщиков". Свидетельство № 648 от 01.10.2013.	Наименование страховой компании «ОАО "АльфаСтрахование"», страховой полис(договор) №0780R/776/30014/6, дата выдачи 03.02.2016, срок действия полиса с 10.02.2016 по 09.02.2017, страховая сумма 5 000 000	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП-1 №233939, выданный Институтом профессиональной оценки 16.02.2009 г.
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	По согласованию с Заказчиком осмотр не проводился		25.11.2016		25.11.2016	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	7 743 022		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	7 743 022 (семь миллионов семьсот сорок три тысячи двадцать два) рубля				6 515 753 (шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят три) рубля	

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик _____ Ричкова Анна Алексеевна

Отчет утвердил руководитель _____ Абдуллин Марат Харрасович

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) Общая площадь: 119,9 кв. м
Адрес объекта оценки	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41
Правообладатель	Горбачев Алексей Витальевич
Имущественные права	Право собственности Ограничения (обременения) права: Ипотека
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для целей реализации недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация объекта недвижимого имущества. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	25.11.2016
Срок проведения оценки	25.11.2016

2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование организации	Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Контакт	Тел./факс: +7 (495) 775-47-40/+7(495) 775 47 41
Место нахождения юридического лица	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10
ОГРН и дата присвоения	1027700262270 от 30.09.2002 г.

2.2 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»
Контакт	Номер телефона: 7 (495) 781-66-69 E-mail: ipoteka@srgroup.ru
Юридический адрес	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Место нахождения юридического лица	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН и дата присвоения	5087746296710 от 23.10.2008
Страховой полис юридического лица	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис (договор) №0780R/776/30094/6, дата выдачи 30.06.2016, срок действия полиса с 10.07.2016 по 09.07.2017, страховая сумма 30 000 000
Сведения об оценщике	
Оценщик	Ричкова Анна Алексеевна
Место нахождения оценщика	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Контакты оценщика	Номер телефона: 7 (495) 781-66-69 E-mail: richkovaaa@srgroup.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство СРО "Деловой Союз Оценщиков", дата вступления 01.10.2013, свидетельство №648
Номер и дата документа подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП-I №233939, выданный Институтом профессиональной оценки 16.02.2009 г.

оценочной деятельности	
Страховой полис добровольного страхования ответственности исполнителя	Наименование страховой компании ОАО "АльфаСтрахование", страховой полис(договор) №0780R/776/30014/6, дата выдачи 03.02.2016, срок действия полиса с 10.02.2016 по 09.02.2017, страховая сумма 5 000 000
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет 2 месяца
Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	
Сторонние специалисты или организации	Не привлекались

3 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. По согласованию с Заказчиком, оценщик не проводил осмотр Объекта оценки. В связи с отсутствием информации о состоянии квартиры, оценщиком было принято решение рассматривать состояние квартиры как «требуется косметический ремонт».
12. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Некоммерческое партнерство СРО "Деловой Союз Оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

5 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях

Наименование документа	Реквизиты документа	Правообладатель, лица, в чью пользу ограничены права, участники обременения.
Документы, устанавливающие объемно-планировочные решения	-	-
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 72 НМ 858686 от 08.10.2014	Горбачев Алексей Витальевич. Ограничения (обременения) права: ипотека в пользу: ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ «НИЖЕГОРОДСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КОРПОРАТИВНЫЙ АЛЬЯНС»
Документы, удостоверяющие наличие обременений	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 72 НМ 858686 от 08.10.2014	Горбачев Алексей Витальевич. Ограничения (обременения) права: ипотека в пользу: ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ «НИЖЕГОРОДСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КОРПОРАТИВНЫЙ АЛЬЯНС»

5.2 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 8-м этаже монолитного дома по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41.

Характеристика месторасположения	
Муниципальный район	Нижегородский
Близость к скоростным магистралям	улица Бринского — 800 м
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Представлена жилыми зданиями	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Нет
	Пруд	Нет
	Озеро	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть

Описание района расположения Объекта оценки	
	Поликлиника Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (www.ecofactor.ru)
Престижность района	Средняя (www.irn.ru)
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	85000-90000 (База данных WinNER, www.cian.ru)
Наличие и тип автомобильной парковки	Нет данных
Ликвидность	Средняя
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	2
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Описание здания, подъезда		
Год постройки дома	2008	
Год последнего капитального ремонта	Не производился	
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	0	
Физический износ дома, %	5 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет))	
Серия дома	Индивидуальный проект	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	9-17	
Материал стен	Монолит	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Нет данных	
Видимые дефекты фасада	Нет данных	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Нет данных
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (В открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%).)	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	8
Количество квартир на этаже	Нет данных
Тип планировки	Фиксированный

Описание Объекта оценки	
Количество комнат	Нет данных
Площадь Объекта оценки, кв. м	119,90 (согласно Выписке из ЕГРП)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Площади комнат, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет данных
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Нет данных
Видимые дефекты отделки	Нет данных

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

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Нет данных
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных
Общее состояние	Требуется косметический ремонт

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Право собственности
Обременения	Ипотека
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика

5.3 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 5.3.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

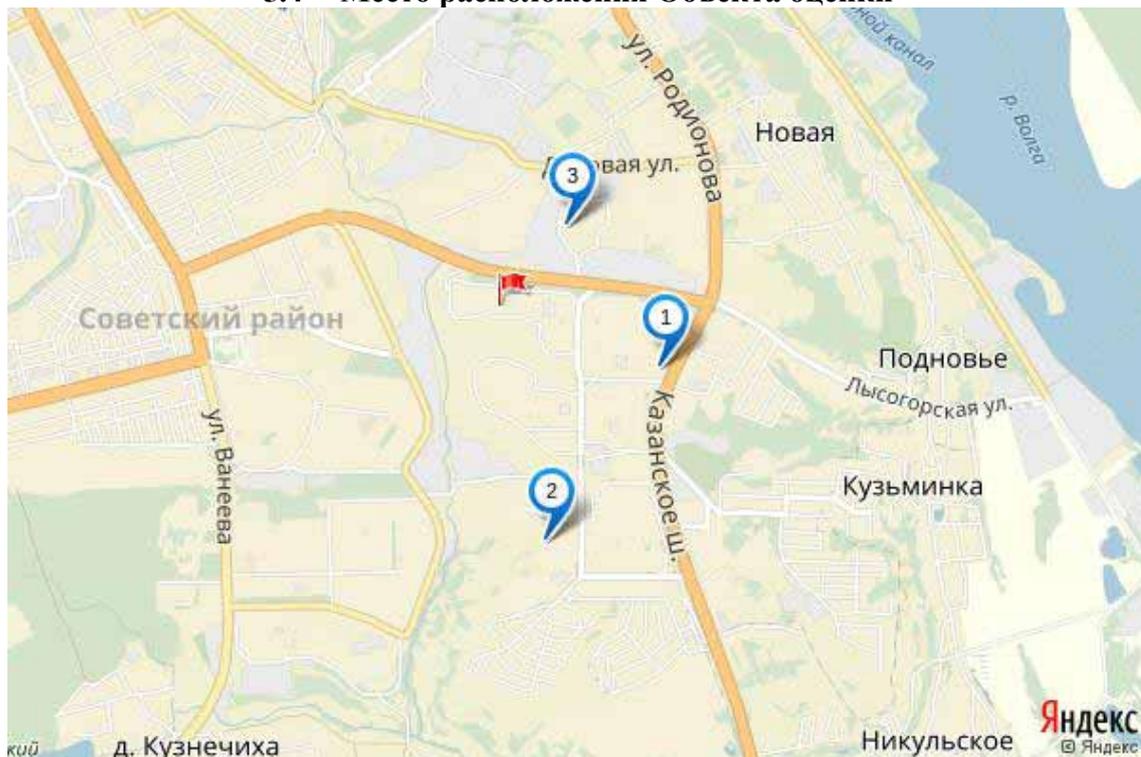
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 5.3.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	142	8	5%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом срока жизни в процентном выражении, составляет округленно 5%.

5.4 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41	Объект оценки
1	г. Нижний Новгород, Казанское шоссе, д. 5	1
2	г. Нижний Новгород, ул. Нижне-Печерская, д. 4	2
3	г. Нижний Новгород, ул. Александра Хохлова, д. 15 г. Нижний Новгород, ул. Александра Хохлова, д. 15	3, 4

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

Макроэкономические факторы

Основные показатели развития экономики (в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015 год		2016 год		Сентябрь (с искл. сезон. и календ. факт., к периоду) Январь- сентябрь пред.	
	Сентябрь	Январь- сентябрь	Август	Сентябрь		
ВВП1)	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода2)	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство3)	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,94)	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"*	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения5)	-6,16)	-4,2	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,74)	2,85)	0,1	0,47)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	354054)	361155)		357505)
Уровень безработицы к рабочей силе	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,56)	-1,86)	1,94)	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,07)		199,07)
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,77)		135,97)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

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

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

5) Предварительные данные.

6) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

Принцип ценообразования

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 сейчас 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. Наибольшим 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 экономклассе 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.

Обзор рынка недвижимости г. Нижний Новгород

В Нижнем Новгороде жилой фонд составляет более 9 740 домов, общей площадью более 30434,1 тыс. кв.м., в которых зарегистрировано более 521,7 тыс. человек. Среди них довольно много индивидуальных построек послевоенного периода (1945–1960 гг.), однако по жилой площади они занимают около 5% всего фонда. Еще две трети зданий — постройки 60–80-х гг. прошлого века, и лишь 15% домов появилось в последнее десятилетие. Только их можно отнести к современному улучшенному жилью.

Самым массовым жильем в настоящее время являются «хрущевки», «брежневки», а также улучшенное жильё. При этом доля элитного жилья в Нижнем Новгороде минимальна.

Нижний Новгород делится на 8 районов, а исторический центр города практически полностью расположен на территории Нижегородского района. И вполне ожидаемо, что именно в данной локации сосредоточено наибольшее количество дорогого жилья: 21% от объема предложения в районе относится к ценовой категории от 7 млн рублей и выше. В масштабах всего города доля элитного жилья, реализуемого на территории Нижегородского района, составляет 4,1%. А от общего объема предложения в этом сегменте район занимает 67%.

Объём вторичного рынка жилья в Нижнем Новгороде

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
12.6 тыс. квартир	44.0 млрд. руб.	677.2 тыс. м²

Квартиры в Нижнем Новгороде на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	32.6%	4.1 тыс.	9.8 млрд. руб.	146.5 тыс. м²
двухкомнатные квартиры	36.7%	4.6 тыс.	15.0 млрд. руб.	235.4 тыс. м²
трёхкомнатные квартиры	24.5%	3.1 тыс.	12.8 млрд. руб.	210.9 тыс. м²
многокомнатные квартиры	6.2%	789	6.3 млрд. руб.	84.4 тыс. м²

Источник информации: www.rlt24.com

В остальных районах Нижнего Новгорода объемы предложения дорогой жилой недвижимости в разы меньше. Так, от общего количества квартир в Советском районе элитный сегмент занимает долю 7,7%, а в Канавинском – 2,9%. В остальных же районах этот показатель не превышает 2%.

По объемам жилья бизнес-класса также лидирует Нижегородский район: 62% от общего количества квартир на локальном рынке занимают лоты стоимостью 3-7 млн рублей. На второй и третьей позиции с примерно равными показателями расположились Приокский и Советский районы – 59,3% и 59,2% соответственно. А меньше всего жилья в этой ценовой категории представлено в Автозаводском районе – 27,1%.

При этом Автозаводский район занимает первое место по объемам выставленного на продажу жилья эконом класса: 72,1% квартир в данной локации можно приобрести по цене 3 млн рублей и менее. Вторую строчку с одинаковым показателем 68,7% делят сразу два района – Ленинский и Московский. А на третьем месте расположился Сормовский район (56,6%). И само собой разумеется, что в Нижегородском районе сегмент эконом-класса представлен слабее всего: к этой категории относится лишь 17% объема предложения.

Лидерами по минимальной стоимости квартир на сегодняшний день являются Автозаводский и Ленинский районы Нижнего Новгорода. В обеих локациях цены начинаются с одинаковой отметки – от 950 тыс. рублей.

Средняя стоимость кв. м вторичной недвижимости в Нижнем Новгороде на октябрь 2016 г. составила 62,7 тыс. руб. По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу снизилась на 4,3%, что составило 2 493 руб. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 63-67,3 тыс. руб. 1 апреля средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 67,3 тыс. руб. Средняя стоимость кв. м на конец месяца по сравнению с началом месяца снизилась на 0,2%.



Источник информации: www.rlt24.com

Наибольшая стоимость квадратного метра приходится на однокомнатные квартиры. Средняя стоимость кв. м в Нижнем Новгороде однокомнатной квартиры составила 66,6 тыс. руб. По сравнению с предыдущим месяцем средняя цена в однокомнатной квартире изменилась на -1%, что составило 651 рубль. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в однокомнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,2%.

Средняя цена квартир в Нижнем Новгороде за 1 кв. метр

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	65 935 руб/м²	1 038 \$/м²
двухкомнатные квартиры	61 664 руб/м²	971 \$/м²
трёхкомнатные квартиры	59 010 руб/м²	929 \$/м²
многокомнатные квартиры	66 059 руб/м²	1 040 \$/м²

Источник информации: www.rlt24.com

Средняя стоимость кв. м в двухкомнатной квартире составила 64,6 тыс. руб. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в двухкомнатной квартире изменилась на -1,04%, что составило 678 руб. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в двухкомнатной квартире за каждую неделю снизилась на 0,04%. Средняя стоимость кв. м в трехкомнатной квартире составила 63 тыс. руб. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в трехкомнатной квартире снизилась на 0,4%, что составило 283 рубля. За 2016 год в среднем стоимость кв. м в трехкомнатной квартире за каждую неделю снизилась на 0,03%.

По сравнению с предыдущим годом средняя цена квадратного метра в этом районе снизилась на 5,5%, что в денежном выражении составило 4 213 руб. Падение стоимости жилой недвижимости также затронуло и другие районы. Стоимость «квадрата» также снизилась в Московском, Сормовском, Канавинском, Приокском и Ленинском районах. Стоимость в этих районах упала на 9,4%, 8,9%, 8,5%, 6,7% и 7,2% соответственно. Самое доступное для покупки жилье представлено в Сормовском районе, стоимость кв. м здесь составила 56 тыс. руб. Так же недорогое жилье можно приобрести в Автозаводском районе Нижнего Новгорода, однако стоимость в этом районе выше, чем в Сормовском на 2 005 руб.

Можно отметить существенные различия между средней стоимостью кв. м в г. Нижнем Новгороде и Новгородской области. Разница в средней цене кв. м на вторичном рынке недвижимости составила 76%, т. е. на 76% средняя стоимость кв. м «вторички» в г. Нижнем Новгороде выше, чем в Новгородской области. Максимальный разрыв в средней стоимости квартир приходился на март 2016 года и составил 81%.

Прогноз

Рост спроса всегда приводил к подорожанию жилья, поэтому некоторые участники рынка ожидают, что и сейчас события будут развиваться по такому же сценарию. При этом они упускают из виду, что вышеупомянутая зависимость цен от активности покупателей имела место на дефицитном рынке в условиях роста доходов населения. А в настоящее время все обстоит с точностью до наоборот и никаких предпосылок для изменения ситуации пока нет и не предвидится.

Что касается доходов населения, то, по прогнозам Минэкономразвития, их рост возобновится в 2017 г., но до 2020 г. не превысит 1%. Не исключено, что министерство настроено даже слишком оптимистично, так как последние события в мире, в частности, грядущий выход Британии из ЕС, могут привести к падению спроса и цен на энергоресурсы. А это самым негативным образом отразится на экономике РФ. Однако даже если будущее отечественной экономики окажется более радужным, чем все думают, и со следующего года доходы наших сограждан будут расти темпами, скажем, 3% в год, рынок недвижимости заметит это далеко не сразу. Ведь для того, чтобы накопить на квартиру, требуется не один год.

Тем временем, имеющиеся у населения докризисные сбережения, за счет которых, наряду с ипотекой и продажей старого жилья, приобретаются новые квартиры, отнюдь не бесконечны и, чем быстрее тратятся, тем быстрее закончатся. Так что чем выше спрос на жилье летом, тем меньше средств у покупателей останется на осень - даже при текущем уровне цен. А попытка их повышения в текущих условиях лишь приблизит стагнацию и спад. Скорее цены потребуются снижать, чтобы поддерживать хотя бы текущий уровень спроса на рынке.

Таким образом, тенденция к снижению стоимости недвижимости сохраняется. По всей видимости, в 2016 г. цены на жилье просядут на 5-10%. За первые шесть месяцев 2016 г. метр уже подешевел на 3%, и, если ситуация на рынке не изменится, по итогам года потеряет около 6%. Однако весьма вероятно, что во II полугодии темпы снижения цен будут выше, чем в I, так как в начале года активность на рынке была аномально высокой из-за страхов по поводу окончания льготной ипотеки.

Кроме того, пока экономика не выйдет на устойчивую траекторию роста, рынок недвижимости будут оставаться очень волатильным, остро реагируя на изменение макроэкономических показателей, словесные интервенции чиновников и другие внешние факторы. Соответственно, нового оживления спроса можно ожидать ближе к концу года, когда программа ипотеки с господдержкой вновь подойдет к завершению. Однако вряд ли на этот раз всплеск спроса будет столь заметным, как в начале 2016 г., так как разница между льготной и коммерческой ипотекой постепенно исчезает. И, если Банк России продолжит снижение ключевой ставки, зазор между субсидируемой и обычной ставками может сократиться до непринципиальных значений. А в случае уменьшения ключевой ставки на 1% до конца года (до 9,5%), государство вообще досрочно свернет программу – таковы ее условия. Тем не менее нельзя исключать, что сам факт грядущего завершения широко разрекламированной программы окажет на потенциальных покупателей по крайней мере психологический эффект.

На основании проведенного обзора рынка жилой недвижимости района расположения оцениваемого Объекта были сделаны основные выводы об Объекте оценки:

Основные параметры	Выводы по объекту оценки
Объект, адрес	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41
Район расположения	Нижегородский
Сегмент рынка	Вторичный рынок
Уровень спроса	Средний
Сроки экспозиции	2 месяца
Показатель ликвидности объекта оценки	Средняя
Диапазон цен предложения на аналогичную недвижимость в районе расположения объекта оценки	85000-90000

Источники информации:

www.peresvet.ru
www.economy.gov.ru
www.ndv.ru
www.1rre.ru
www.irn.ru
www.kvmeter.ru
www.rlt24

7 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 зонных 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.

8 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

8.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 8.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Не проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

8.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

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

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

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

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 8.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

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

8.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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 подхода 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.

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

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельной квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее 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).

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 9.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	г. Нижний Новгород, Казанское шоссе, д. 5	г. Нижний Новгород, ул. Нижне-Печерская, д. 4	г. Нижний Новгород, ул. Александра Хохлова, д. 15	г. Нижний Новгород, ул. Александра Хохлова, д. 15
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/3-k-kvartira-90-m-219-et-805733723	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/4-k-kvartira-106-m-1010-et-855373140	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/3-k-kvartira-91-m-1010-et-864516190	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/4-k-kvartira-127-m-1010-et-780044482
Контактная информация	Представитель собственника, тел.: 8-987-532-89-21	Представитель собственника, тел.: 8-929-051-52-70	Представитель собственника, тел.: 8-904-793-25-68	Представитель собственника, тел.: 8-926-084-32-06
Цена предложения	6 950 000	7 700 000	6 950 000	10 200 000
Цена за 1 кв. м	77 222	72 642	76 374	80 315
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Город	г. Нижний Новгород	г. Нижний Новгород	г. Нижний Новгород	г. Нижний Новгород
Тип дома (материал стен)	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Этаж	5	10	10	10
Этажность здания	19	10	10	10
Площадь, кв. м	90,00	106,00	91,00	127,00
Физическое состояние	Проведен косметический ремонт	Проведен косметический ремонт	Проведен евроремонт	Проведен евроремонт

9.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 15-25%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости (АН "Чекни", тел.: +7 831 249-39-38; АН "Партнер", тел.: +7 831 439-99-09; АН "Шанс", тел.: +7 831 411-82-10), а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях.

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (АН "Чекни", тел.: +7 831 249-39-38; АН "Партнер", тел.: +7 831 439-99-09; АН "Шанс", тел.: +7 831 411-82-10). Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на материал стен дома.

В результате консультаций с риэлторами г. Нижний Новгород (АН "Чекни", тел.: +7 831 249-39-38; АН "Партнер", тел.: +7 831 439-99-09; АН "Шанс", тел.: +7 831 411-82-10), Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке более высоким спросом пользуются квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных.

Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами г. Нижний Новгород (АН "Чекни", тел.: +7 831 249-39-38; АН "Партнер", тел.: +7 831 439-99-09; АН "Шанс", тел.: +7 831 411-82-10) (первый этаж – 5-7%, последний этаж – 3-5% в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

Корректировка на этажность.

Корректировка на этажность определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами г. Нижний Новгород (АН "Чекни", тел.: +7 831 249-39-38; АН "Партнер", тел.: +7 831 439-99-09; АН "Шанс", тел.: +7 831 411-82-10). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 20 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами г. Нижний Новгород (АН "Чекни", тел.: +7 831 249-39-38; АН "Партнер", тел.: +7 831 439-99-09; АН "Шанс", тел.: +7 831 411-82-10), диапазон поправки составляет 2% за каждые 20 кв.м разницы в площади.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки Объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций.

Таблица 9.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв .м

Аналог/Объект	Без отделки	Требуется кап. ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Проведен косметический ремонт	Проведен евроремонт	Проведен евроремонт бизнес-класса	Проведен евроремонт люкс-класса
Без отделки	от 0	от 2500	от -2000	от -3000	от -6000	от -9000	от -12000	от -15000	от -22000
Требуется кап. ремонт	от -2500	от 0	от -4500	от -5500	от -8500	от -11500	от -14500	от -17500	от -24500
Под чистовую отделку	от 2000	от 4500	от 0	от -1000	от -4000	от -7000	от -10000	от -13000	от -20000
Требуется косметический ремонт	от 3000	от 5500	от 1000	от 0	от -3000	от -6000	от -9000	от -12000	от -19000
Хорошее	от 6000	от 8500	от 4000	от 3000	от 0	от -3000	от -6000	от -9000	от -16000
Проведен косметический ремонт	от 9000	от 11500	от 7000	от 6000	от 3000	от 0	от -3000	от -6000	от -13000
Проведен евроремонт	от 12000	от 14500	от 10000	от 9000	от 6000	от 3000	от 0	от -3000	от -10000
Проведен евроремонт бизнес-класса	от 15000	от 17500	от 13000	от 12000	от 9000	от 6000	от 3000	от 0	от -7000
Проведен евроремонт люкс-класса	от 22000	от 24500	от 20000	от 19000	от 16000	от 13000	от 10000	от 7000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки. Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.

Требуется кап. ремонт. Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Под чистовую отделку. Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.

Требуется косметический ремонт. Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Хорошее. При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне.

Проведен косметический ремонт. Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек.

Проведен евроремонт. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусов, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Проведен евроремонт бизнес-класса. При евроремонте бизнес-класса большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении ремонта бизнес-класса и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при ремонте бизнес-класса предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем.

Проведен евроремонт люкс-класса. Для ремонта класса люкс приглашаются дизайнеры, способные внести в ремонт элитность и эксклюзив. Особенности такого ремонта являются неповторимость стиля, применение дизайнерских новинок и выражение, с помощью разнообразных приемов, характера хозяина жилища. Ремонт люкс-класса требует не только качественных дизайнерских разработок, но и ручных дизайнерских работ, таких как, роспись стен, отделка стен венецианской штукатуркой, ручная лепка или выкладка мозаики, изготовление эксклюзивных витражей.

Внесение весовых коэффициентов

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

$$K = (1 - M) / S,$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу.

9.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

7 743 022 (семь миллионов семьсот сорок три тысячи двадцать два) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 119 809 (сто девятнадцать тысяч восемьсот девять) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41	г. Нижний Новгород, Казанское шоссе, д. 5		г. Нижний Новгород, ул. Нижне-Печерская, д. 4		г. Нижний Новгород, ул. Александра Хохлова, д. 15		г. Нижний Новгород, ул. Александра Хохлова, д. 15	
Цена предложения	—	6 950 000		7 700 000		6 950 000		10 200 000	
Цена за 1 кв. м	—	77 222		72 642		76 374		80 315	
Уторговывание	—	-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	73 361		69 010		72 555		76 299	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%
Этаж	8	5	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%
Этажность здания	9-17	19	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%
Площадь, кв. м	119,90	90,00	-2,0%	106,00	0,0%	91,00	-2,0%	127,00	0,0%
Общая процентная поправка		-7,0%		-5,0%		-7,0%		-5,0%	
Физическое состояние	Требуется косметический ремонт	Проведен косметический ремонт	-6 000	Проведен косметический ремонт	-6 000	Проведен евроремонт	-9 000	Проведен евроремонт	-9 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		65 817		63 009		62 027		67 299	
Весовые коэффициенты		0.2333		0.2667		0.2333		0.2667	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								64 579	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								7 743 022	

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

Таблица 10.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	7 743 022	1,0	7 743 022
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41, составляет: 7 743 022 (семь миллионов семьсот сорок три тысячи двадцать два) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 119 809 (сто девятнадцать тысяч восемьсот девять) долларов США

11 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при не возврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R)^t - 1) = С_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме,

полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

t_r - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументы:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.
- По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в ОФЗ (наиболее ликвидные ценные бумаги на Московской межбанковской валютной бирже).
- Источник информации: Ключевая ставка Банка России

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 11.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							
Криминогенные факторы	Динамичный				1							
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 2 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 11.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ n/n	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Ключевая ставка Банка России)	10,0%
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 2 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	1,7%

№ n/n	Наименование показателя	Значения
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	14,7%

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_{ε} :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = (e^{E/2} - e^{-E/2}) / (e^{E/2} + e^{-E/2}), \text{ где } e = 2,71828 \text{ (const).}$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 11.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 11.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
--	--	-------------------------------

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 11.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1.0
Сильно-эластичный	3.0	1.0
Средне-эластичный	1.75	0.94
Слабо-эластичный	1.25	0.85
С единичной эластичностью	1.0	0.76
Слабо-неэластичный	0.83	0.68
Средне-неэластичный	0.5	0.46
Сильно-неэластичный	0.16	0.16
Абсолютно неэластичный	0.0	0.0

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * К_{сдв} * К_{э}$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К_э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 11.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	7 743 022
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		14,7%
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	2
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,99
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25

Показатель	Обозначение	Значения
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	6 515 753
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	64,6279
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	100 820

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Лопатина Германа, д. 12, корп. 1, кв. 41, составляет: **6 515 753 (шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят три) рубля**, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **100 820 (сто тысяч восемьсот двадцать) долларов США**.

12 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

13 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Свидетельство о государственной регистрации права;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- Справка о технической характеристике здания;
- Кадастровый паспорт;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

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 от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Некоммерческое партнерство СРО "Деловой Союз Оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

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. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0780R/776/30014/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Ричкова Анна Алексеевна

Адрес регистрации: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 3, корп. 1, кв. 96.

Объект страхования:

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

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "10" февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "09" февраля 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Шепелева М.В.
Доверенность 9497/14 от 08.12.2014



Страхователь:
Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 03.02.2016г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/30094/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»

Юридический адрес: 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11. ИНН 7705860470

Объект страхования: не противоречащее 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 (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

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, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "10" июля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "09" июля 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «10» июля 2016г. по «09» июля 2017г.

Страховщик:

Шелелева М.В.

Доверенность 9497/ВЗ от 08.12.14г.

Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 30.06.2016г.

Информационное письмо

Настоящим подтверждаю соответствие ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр» требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В штате ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр» состоят следующие оценщики:

№ п/п	ФИО	Сведения о членстве в СРОО	Сведения о полисе (договоре) страхования ответственности
1.	Абдуллин Марат Харрясович	Наименование СРО Некоммерческое партнерство «Сообщество профессионалов оценки», дата вступления 20.11.2009, Свидетельство №0001	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0780R/776/30081/6 (дата выдачи: 08 июня 2016 г.), страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 21.06.2016 г. по 20.06.2017г.
2.	Ричкова Анна Алексеевна	Наименование СРО Некоммерческое партнерство СРО «Деловой союз оценщиков», дата вступления: 01.10.2013 г., Свидетельство № 648	Наименование страховой компании: Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30014/6 (дата выдачи: 03 февраля 2016 г.), страховая сумма 5 000 000 рублей, срок действия полиса с 10.02.2016 по 09.02.2017

Сведения о страховании ответственности ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»: наименование страховой компании – ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0780R/776/30094/6 от 30.06.2016 г., срок действия с 10.07.2016 г. по 09.07.2017 г., страховая сумма 30 000 000 руб.

Генеральный директор
 ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»



Абдуллин М.Х.

ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный центр»
 105082, Россия, г. Москва
 ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
 тел./факс: +7 (495) 797-30-31
 www.srgroup.ru

**Выписка № 9180
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ричковой Анны Алексеевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Ричкова Анна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 01.10.2013 г. за регистрационным № 0648

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.08.2016 г.

Дата составления выписки 03.08.2016 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



М.П.



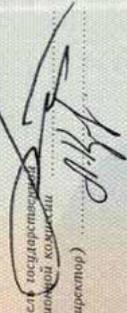
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-1 № 233939

Настоящий диплом выдан Анне Риковой
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 19 апреля 2009 г. по 16 февраля 2009 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте
(наименование)
профессиональной оценки
(наименование специальности, профессии, должности, должности профессионального образования)
по программе "Сценка
(наименование программы, дисциплины, профессионального образования)
специальности юридических
сценариев

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 февраля 2009 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Риковой
(фамилия, имя, отчество)
Анны Алексеевны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
статусовых и квалификационных (бизнес)
(наименование сферы деятельности)


Директор государственной
аттестационной комиссии
А.И.И.
(подпись)



Город Москва № 036/2009

МФВ - Гербовый, 139/6

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 036/2009



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»»

Общество с ограниченной ответственностью
"ЭАрДжи-Ипотечный Центр"

ИНН 7705860470

Адрес: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 26, стр. 1

Свидетельство № 1273

Дата выдачи: 20 июля 2011 г.

Генеральный директор НП «СМАО»

Ю.В. Усова



Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Свидетельство о государственной регистрации права

П: ЗАО, ФРИСП. НОМЕР ТЕЛЕФОНА: 8314339686 АВГ. 13 2009 10:32 СТР3

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Нижегородской области

повторное, взамен свидетельства : серия 52-АВ № 683726 , дата выдачи 15.05.2009

Дата выдачи: 07* августа 2009 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2008 №RU52303000-182, выдавший орган: Администрация города Нижнего Новгорода

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФОНД РЕГИОНАЛЬНЫХ, ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ", ИНН: 5240184694, ОГРН: 1065260112246, дата гос. регистрации: 28.11.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району города Нижнего Новгорода, КПП: 526901001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности: Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Ильинская, дом 87

Вид права: Собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 119,9 кв. м, этаж 8, адрес объекта: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Ленина-Герцена, д.12, корп.1, кв.41

Кадастровый (или условный) номер: 52:18:0060212:0:8/28

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14 мая 2009 года сделана запись регистрации № 52-52-01/042/2009-187

Регистратор Синева В. А.

52-АВ 995885

84



Кому: Закрытому акционерному обществу
 (наименование застройщика
 «Фонд региональных инвестиционно-строительных
 проектов»
 (фамилия, имя, отчество – для граждан,
 полное наименование организации – для юридических лиц),
 603000, г.Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 87
 его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
 на ввод объекта в эксплуатацию
 № RU52303000- 182

1. Администрация города Нижнего Новгорода
 (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
 или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного
 самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)
 руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в
 эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального
 строительства жилых домов №№ 32,33 (по генплану) с конторскими помещениями, подземной
 (ненужное зачеркнуть)
автостоянкой, встроенно-пристроенным магазином и комплектной трансформаторной
подстанцией (КТП)
 (наименование объекта капитального строительства
 в соответствии с проектной документацией)
 расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,
 (полный адрес объекта капитального строительства с указанием
 микрорайон II «Верхние Печеры», дома №№ 32, 33 (адрес строительный)
 субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	127774,7	132794,0
в том числе надземной части	куб. м	88189,0	87979,0
Общая площадь	кв. м	39462,0	36156,2
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	3956,75	3438,7
в том числе магазин	кв. м	939,75	911,9
Подземная автостоянка на 190 м/мест	кв. м	9011,37	9068,5
Комплектная трансформаторная подстанция	кв. м	20,18	20,18
Количество зданий	штук	3	3

II. Нежилые объекты

Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество посещений			
Вместимость			

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
(иные показатели)			

Объекты производственного назначения
(комплектная трансформаторная подстанция)

Мощность	кВА	2 x 630	2 x 630
Производительность			
Протяженность			
(иные показатели)			
Общая площадь	кв. м	20,18	20,18
(иные показатели)			
Материалы фундаментов – бетонные сваи, плита железобетонная			
Материалы стен – железобетонные блоки			
Материалы перекрытий – железобетонные плиты			
Материалы кровли – биполь битумный			

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	16996,0	17188,0
Количество этажей	штук	9,17	9,17
Количество секций	секций	3	3
Количество квартир - всего	штук/кв. м	225/16996,0	226/17188,0
в том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м	97/4947,9	97/5012,5
2-комнатные	штук/кв. м	58/4347,2	59/4403,2
3-комнатные	штук/кв. м	62/6449,1	63/6687,2
4-комнатные	штук/кв. м	3/433,14	3/483,9
более чем 4-комнатные	штук/кв. м	5/818,66	4/601,2
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	17456,0	17323,0
Материалы фундаментов – монолитный железобетон			
Материалы стен – силикатный блок			
Материалы перекрытий – монолитный железобетон			
Материалы кровли – биполь			

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		

Глава администрации
города Нижнего Новгорода
(подпись) _____
(должность: уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)



20 0 8 г.

В.Е.Булавинов
(расшифровка подписи)



КОПИЯ ВЕРНА

Специалист
Здорова Н.В.

Справка о технической характеристике здания

ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
Нижегородский филиал

Нижегородское отделение

Пискунова ул., д.47, (831)432-96-68, 438-04-47, 436-14-15

(адрес, телефон, факс)

Срок действия справки 6 месяцев

12 августа 2009 г

Справки № 4632 от

О технических характеристиках объекта капитального строительства
ЗАО ФРИСП

Получатель

(фамилия, имя, отчество физического лица или полное наименование юридического лица)

Выдана на предмет оформления

В Администрацию Нижегородского района (для приемки)

Инвентарный номер объекта

07333

Условный номер объекта

Наименование объекта

Жилой дом

В составе объекта находится

Квартира

(наименование составной части объекта капитального строительства)

Сведения об объекте капитального строительства (составной части)

Нужное подчеркнуть

Месторасположение (адрес объекта)

Нижегород г. Германа Лопатина ул. д.12 корп.1 кв.41

Описание объекта капитального строительства и его техническое состояние

Литера	А
Вид	Жилое здание
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	
Год ввода в эксплуатацию	2008
Общая площадь, кв. м.	32819,8
Этажность (наземная/подземная)	17/2
Процент износа	0%
Протяженность, м / Площадь, кв.м / Объем, куб.м (для сооружений)	-
Застроенная площадь (для сооружений)	-
Материал стен (конструкций для сооружений)	
Площадь, по наружному обмеру кв. м.	0,0
Процент готовности (для объектов, не завершённых строительством)	
Дата обследования	18.12.2008

Инвентаризационная стоимость в текущих ценах составляет

руб.

Описание части объекта капитального строительства

Литера	А
Этаж	8
Общая площадь	119,9
Общая площадь с учетом лоджий, балконов, веранд и террас	119,9
Жилая (Основная) площадь	58,6
Количество жилых комнат	3
Дата обследования	16.12.2008 г.

Инвентаризационная стоимость в текущих ценах составляет

1085431

руб.

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на объект

Примечание:

Выполнил: техник по инв.строен.и сооруж.2 категории

Корышева О.А.

Утвердил: старший инженер

Медведевских В.А.

М.П.



Кадастровый паспорт

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист №91, всего листов 2

Дата 05.05.2009

Кадастровый номер 52:18:0060212:0:8/28

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер) 2333

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

52:18:0060212:0:8

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение Этаж № 8

1.3. Общая площадь помещения 119,9 кв. м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	рбл Нижегородская	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Город
	наименование	Нижний Новгород
Населенный пункт	Тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	наименование	Германа Лопатина
Номер дома	12	
Номер корпуса	1	
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)	11	
Иное описание местоположения	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, ул Германа Лопатина, дом 12, корпус 1	

1.5. Назначение помещения

жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

квартира

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой

расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: Жилая площадь квартиры составляет 58,6 кв. м.

1.11. Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области

(наименование органа или организации)

Начальник отдела ОИ №3
(полное наименование должности)

И.П. (подпись)

Серов Василий Владимирович
(наименование, фамилия)



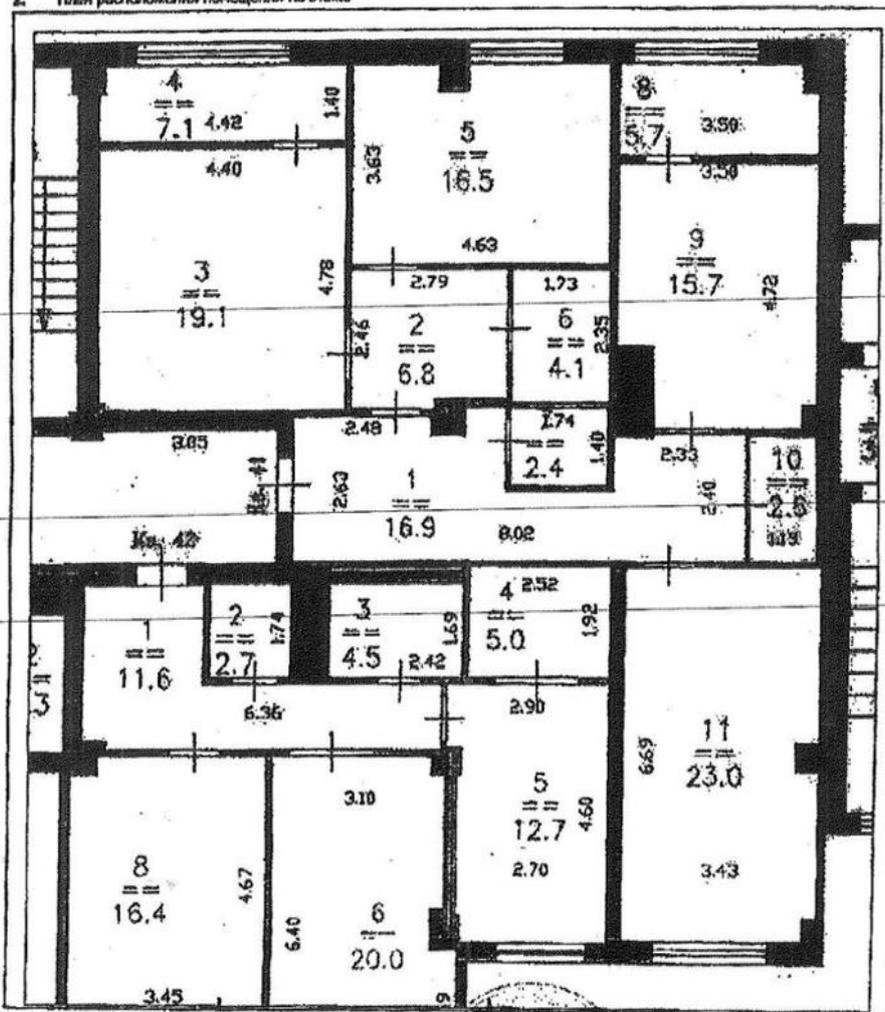
Кадастровый паспорт

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист №2, всего листов 2

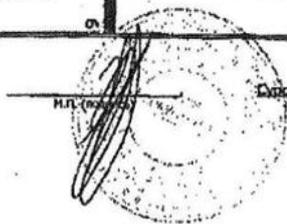
Кадастровый номер 52:18:0060212:0:8/28
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 7333

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:95

Начальник отдела ОИ №3
(полное наименование должности)



Сухов Василий Владимирович
(подпись, фамилия)

32

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
г.Нижний Новгород**

**ВЫПИСКА
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

24 сентября 2009 г.

№ 01/243/2009-453

На основании запроса, поступившего 24 сентября 2009 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

- 1.Кадастровый (или условный) номер объекта:** 52:18:0060212:0:8/28
наименование объекта: квартира
назначение объекта: жилое
площадь объекта: 119,9 кв. м
адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Лопатина Германа, д.12, корп.1, кв.41
- 2. Правообладатель:** Горбачев Алексей Витальевич
- 3. Вид права:** Собственность
- 4. Ограничения (обременения) права:**
- Ипотека, регистрация №52-52-01/359/2009-109 от 11 сентября 2009 г., срок : с 11.09.2009 на срок 240 месяцев, в пользу: ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ "НИЖЕГОРОДСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КОРПОРАТИВНЫЙ АЛЬЯНС", ИНН: 5260073850, ОГРН: 1035205418379, дата гос.регистрации: 09.07.1998, наименование регистрирующего органа: КУГИиЗР администрации г.Н.Новгорода (Нижегородская регистрационная палата), КПП: 526001001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Большая Покровская, д.62/5
- 5. Договоры участия в долевом строительстве:** нет
- 6. Правоприязания:** нет
- 7. Заявленные в судебном порядке права требования:** нет

Выписка выдана: доверенное лицо Червяков Евгений Николаевич действует от имени представляемого: ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ "НИЖЕГОРОДСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КОРПОРАТИВНЫЙ АЛЬЯНС"

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Кузьмичева Т. В.

(Ф.И.О., подпись, М.П.)



Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Отчет об оценке

2-к квартира, 100 м², 5/17 эт. - Подборка

Культив квартиру без подп...

2-к квартира, 100 м², 5/17 эт. - 863402357

Банк-Оценщик

Яндекс

Почтовые индексы М...

Яндекс.Карты

Аренда и продажа им...

База домов и квартир: Постановление главы:

2-к квартира, 100 м², 5/17 эт. - 9 500 000 Р

Дмитрий

8 915 940-44-73

Написать сообщение

Узнать больше

Текстиль оптом из Рязани
Ткани и производство текстиля.
Купе, пологенца, халаты, подшюки,
одежда
textilecomplect.com

Ремонт iPhone на выезде!
Ремонт iPhone на выезде в
Нижнем Новгороде за 20 минут!
Гарантия!

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 5

Этажей в доме: 17

Тип дома: блочный

Площадь: 100 м²

Адрес: Нижний Новгород, ул Германа Лопатина, 12к1

Горьковская (4.4 км) Московская (7.5 км) Ленинская (7.6 км)

Ул. Германова Лопатина

Ул. 8

Верхние Печеры-2

Школа № 42

100 м

400 м

Яндекс

Условия использования

Двухкомнатная квартира в Верхних Печерах с шикарным видом из окон. Высота потолка 2,8 м. Охраняемая территория, паркинг, у дома продуктовый магазин. Рядом с домом находится школа Никиты Сергеевича Михалова. Хороший

Пуск

2-к квартира, 100 м...

Возвращение - Уфолова...

RU

11:26

3-к квартира, 100 м², 7/10 эт. | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/3-k_kvartira_100_m_710_et_682470999 | Яндекс.Оценщик | Яндекс.Погода | Яндекс.Индекс | Яндекс.Карты | Аренда и продажа не... | База доков и квартир: | Последние главы: | Написать сообщение

Александр | 8 920 067-33-33

3-к квартира, 100 м², 7/10 эт. 9 600 000 Р

Количество комнат: 3-комнатные | Тип дома: кирпичный
 Этаж: 7 | Площадь: 100 м²
 Этажей в доме: 10

Адрес: Нижний Новгород, Казанское шоссе 4 корп2



Продаю квартиру по Казанскому шоссе. Квартира находится в хорошем, экологически чистом районе, вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности. В квартире сделан свежий дорогой ремонт. Имеется отдельная гардеробная и библиотека, в которой можно сделать небольшой спортзал или



Срочный ремонт телефонов!
 Ремонт от 15 минут, с 9 - 21 ежедневно, 6 сервис-центров! Низкие цены!
 WWW.SERVICE-111.COM

Земельные участки ИЖС
 20 минут от Н.Новгорода, необходимые коммуникации, от 9000 руб./сот.
 www.kamenkiinvest.com

ПУСК | 3-к квартира, 101 м²... | Входящие-Выходящие... | 2 - Paint | Microsoft Excel - 150... | RU | 12:15