

«ЦЕНТР



ОЦЕНКИ»

606037, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул.Петрищева, д.31«а», пом.ПЗ, тел. (8313)20-30-20, 8(951)-904-55-50
Полис страхования гражданской ответственности оценщика №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-002056 от 19.06.2023 СПАО «Ингосстрах» и ОАО «Альфа Страхование» (период страхования с 01.07.2023 до 31.12.2024)
ИНН 5249060342 КПП 524901001 ОГРН 1025201765819 (Дата внесения записи в ЕГРЮЛ 10.12.2002)
ПАО «НБД-Банк», к/с 30101810400000000705, р/с 40702810204010026175, БИК 042202705, ИНН 5200000222
Действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков»
Государственный реестр экспертов-техников (регистрационный № 2100), www.dzr-expert.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023747-1 от 02.07.2021 года (оценка недвижимого имущества)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026944-2 от 03.08.2021 года (оценка движимого имущества)

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

«Утверждаю»

Директор ООО «Центр Оценки»

Бочаров А.В.

«08» августа 2023 г.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 304

рыночной стоимости жилых помещений, представляющих собой
двухкомнатную и трехкомнатную квартиры, расположенные по адресу:
Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв.88 и кв.68.

Дата проведения оценки: 08 августа 2023 года
Дата составления отчета: 08 августа 2023 года
Дата определения стоимости: 08 августа 2023 года

Заказчик: Белин Павел Борисович
Конкурсный управляющий ООО «Автоинвест»
Исполнитель: ООО «Центр Оценки»
Нижегородская обл., г. Дзержинск,
ул. Петрищева, д. 31 «а», пом.ПЗ

г. Дзержинск, 2023 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

г-ну Белину П.Б.

Уважаемый Павел Борисович!

В соответствии с договором №304 произведена оценка рыночной стоимости квартиры. Результаты анализа имеющейся в распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 68 на 08 августа 2023 года составляет: 4 768 697 (четыре миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто семь) рублей.

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 88 на 08 августа 2023 года составляет: 5 558 511 (пять миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот одиннадцать) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную мной фактическую информацию, этапы анализа обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Данная оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральными стандартами оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Виды стоимости (ФСО II)", "Процесс оценки (ФСО III)", "Задание на оценку (ФСО IV)", "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Отчет об оценке (ФСО VI)", обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, согласно приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", "Оценка недвижимости (ФСО VII)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611), "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО X) утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №328 от 01.06.2015 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ООО «Центр Оценки»



Бочаров А. В.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Общая информация об объекте оценки	Квартира по адресу: 1. Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 68 2. Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 88		
Присутствующие сервитуты (обременения):	Запрещение регистрации		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость, полученная в настоящем отчете, не может применяться для других целей, кроме определения начальной стоимости для проведения электронных торгов.		
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 Г.: Договор № 274 от 19.07.2023		
Итоговая величина рыночной стоимости			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
	-	-	4 768 697 рублей 5 558 511 рублей
Стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными заданием на оценку:	Рыночная стоимость		
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	4 768 697 (четыре миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто семь) рублей. 5 558 511 (пять миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот одиннадцать) рублей.		

Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку

В задании на оценку не предусмотрено проведение расчетов иных величин и предоставление иных выводов и рекомендаций, кроме как определение рыночной стоимости

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1.Жилое помещение (квартира), представляющее собой двухкомнатную квартиру, площадь общая 56,7 кв. м., этаж 9 Адрес (местоположение): Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 68 2.Жилое помещение (квартира), представляющее собой трехкомнатную квартиру, площадь общая 68.8 кв. м., этаж 12 Адрес (местоположение): Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 88		
Сведения об обременении объекта оценки при его наличии	Ипотека в силу закона		
Применяемые стандарты и правила оценки	Федеральные стандарты оценки № 1-3,7, 9		
Имущественные права на объект оценки	Собственность		
Вид оцениваемого права	Право требования		
Собственник		Правоустанавливающий (правоподтверждающий) документ	
	ООО «Автоинвест»	Выписки из ЕГРН	

Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определения начальной стоимости для проведения электронных торгов.
Дата проведения оценки (дата определения стоимости, дата оценки) объекта оценки	08 августа 2023г.
Срок проведения оценки	1 день
Балансовая стоимость	Отсутствует
Перечень допущений и ограничений, которые необходимо учитывать при проведении оценки	Вид оцениваемых прав – право требования. Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости, суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость приводить не требуется. Допущения общего характера на усмотрение Оценщика.
Особенности проведения осмотра объекта оценки, либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Дата осмотра 08.08.2023 г. Оцениваемый объект расположен по указанному в право подтверждающем документе адресу. Осмотру подлежат все помещения объекта. Осмотру подлежит ближайшее окружение.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет необходимые для оценки документы в день заключения договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Нет необходимости

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Полное наименование исполнителя:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки»
Реквизиты исполнителя:	ООО «Центр Оценки» ОГРН 1025201765819 (Дата внесения записи в ЕГРЮЛ 10.12.2002) ИНН 5249060342 КПП 524901001 ПАО "НБД-Банк" Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД ИНН 5249060342 КПП 524901001 БИК 042202705 р/сч. № 40702810204010026175 Юридический адрес: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.31 «а», пом.ПЗ Местонахождение: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.31 «а», пом.ПЗ Телефоны: (8313) 203020, (9101)297979, (951)9045550 www.dzr-expert.ru., e-mail: bocharow@mail.ru
Членство и сведения о саморегулируемой организации	Бочаров Алексей Валерьевич - Действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация « Русское Общество Оценщиков», регистрационный №002056 Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. (Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1 с 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

Перечень лиц (оценщиков) являющийся штатными работниками юридического лица	Бочаров Алексей Валерьевич - оценщик Матвеев Евгений Викторович - оценщик
Оценщик:	Краткое описание опыта и квалификации: Бочаров Алексей Валерьевич – диплом о высшем образовании ДВС 1826456 НГТУ от 30.01.2002 года, квалификация: «экономист по специальности –экономика и управление на предприятии», диплом профессиональной переподготовки для оценочной деятельности ПП №346963 МЭСИ от 27 мая 2001г., оценка стоимости предприятия (бизнеса), свидетельство о повышении квалификации № 2589 по программе «Оценочная деятельность» «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» от 07 апреля 2004 г., свидетельство о повышении квалификации № 01091 по программе «Оценочная деятельность» «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» от «02» октября 2007 г., свидетельство о повышении квалификации № 02463 по программе «Оценочная деятельность» «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» от «24» сентября 2010 г., диплом о профессионально переподготовке ПП-I №259806 регистрационный номер ИПС-97 по программе «Независимая техническая экспертиза транспортных средств» от «08» мая 2011 года, выдан «НГТУ им. Р. Е. Алексеева», диплом о высшем образовании КТ 56210 НГУ им. Лобачевского от 17.11.2012 года, квалификация: «юрист по специальности –юриспруденция», диплом о профессиональной переподготовке № 000687 по программе «Сметное нормирование и ценообразование в строительстве», квалификация –«сметчик», «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» от «03» августа 2015 г., профессиональная ответственность оценщика в области оценочной деятельности застрахована по всем видам оценочных услуг с лимитом ответственности 300 000 (триста тысяч) руб.: Полис страхования гражданской ответственности оценщика №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-002056 от 19.06.2023 СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (период страхования с 01.07.2023 до 31.12.2024), профессиональная ответственность ООО «Центр Оценки» в области оценочной деятельности застрахована на 5 000 000 (пять миллионов) руб. по всем видам оценочных услуг: полис 433-542-003073/23 ОСаО «Ингосстрах» (период страхования с 16.02.2023 до 15.02.2024) Стаж работы в оценочной деятельности 22 года В соответствии с решением Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов-техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств (протокол от 31.10.2014 № 8), эксперт-техник Бочаров Алексей Валерьевич включен в государственный реестр экспертов-техников (регистрационный № 2100). Местонахождение оценщика: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.31 «а», пом.ПЗ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025757-1 от 02.07.2021 года (оценка недвижимого имущества) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026944-2 от 03.08.2021 года (оценка движимого имущества)
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины

стоимости объекта оценки.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки рыночной стоимости включает систему последовательных действий оценщика от постановки задания на оценку до передачи заказчику отчета об оценке объекта недвижимости, подготовленного в письменной форме.

Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, который вместе с тем имеет строго определенную последовательность действий оценщика, регламентируемых законодательными актами, теорией и методологией оценки.

Последовательность проведения работ:

1. Подготовительный этап:

- получение заявки Заказчика на проведение оценки с указанием объекта оценки;
- ознакомление с объектом оценки;
- составление перечня необходимых документов, представляемых Заказчиком;
- согласование с Заказчиком условий и порядка проведения оценки объекта оценки, определение

порядка, срока и размера оплаты работ по оценке;

- заключение договора, включающего задание на оценку.

2. Сбор информации:

- осмотр, и замеры объекта оценки;
- получение необходимой информации от Заказчика;
- получение дополнительной информации и исследование рынка (источники: литературные, СМИ, сеть

Интернет, архивные базы данных оценщика, сборники законодательства РФ и другие).

3. Расчет стоимости объекта оценки:

- анализ наиболее эффективного использования;
- выбор подходов и методов оценки;
- расчет требуемого вида стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов и методов;
- согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов;
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. Заключительный этап:

- подготовка Отчета об оценке;
- передача Отчета Заказчику в письменном виде
- подписание акта приема-передачи.

Подходы к оценке:

- сравнительный подход,
- затратный подход,
- доходный подход.

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

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1 Перечень документов, используемых оценщиком.

Выписки из ЕГРН.

Документы предоставлены заказчиком оценки.



5.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО II	Виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО III	Процесс оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО IV	Задание на оценку	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО V	Подходы и методы оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО VI	Отчет об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327

6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОЧЁТЕ

1. **Объекты оценки** – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

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

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

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

8. **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

13. **Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

14. **Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

15. **Кадастровая стоимость** - стоимость, установленная в результате государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определения в случаях, предусмотренной статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ.

16. **Ликвидационная стоимость** – 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.

17. **Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

7.1. Описание района расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Дзержинск Нижегородской области.

Нижегородская область¹ находится в центре европейской части России на пересечении транспортных коридоров с севера на юг и с запада на восток. Область является одной из самых больших в европейской части Российской Федерации. Площадь ее территории составляет 76,6 тысяч квадратных километров (0,4% территории России). На северо – западе Нижегородская область граничит с Костромской областью, на северо – востоке – с Кировской, на востоке – с республиками Марий Эл и Чувашией, на юге – с Республикой Мордовией, на юго – западе – с Рязанской областью, на западе – с Владимирской и Ивановской областями.

Основной водной магистралью области является крупнейшая река Европы – Волга, связывающая город Нижний Новгород со всеми морями, омывающими европейскую часть России, а также с Москвой и Санкт – Петербургом. Кроме Волги и Оки, по территории области протекает более девяти тысяч рек и речек общей протяженностью 32 тысячи километров. Волга делит область на две части: левобережную низинную – Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую.

На территории Нижегородской области находится 662 муниципальных образования: 4 городских округа, 48 муниципальных районов, 610 поселений, состоящих из 78 городских и 532 сельских поселений. Административным центром области является город Нижний Новгород – четвертый по числу жителей город Российской Федерации. Его окружают восемь городов – спутников: Дзержинск, Балахна, Заволжье, Бор, Кстово, Богородск, Городец, Павлово.

Исторически в Нижегородской области сформировался комплексный транспортный узел: более 12 тысяч километров автомобильных дорог с плотностью в два раза выше, чем в среднем по России; 1300 км железнодорожных путей, при плотности железнодорожных путей общего пользования в три раза выше среднероссийского уровня; речной грузовой узел и пассажирский порт, около 900 км внутренних водных путей; международный аэропорт.

Объект оценки – 1.Жилая двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 68. Общая характеристика представлена в таблице²:

¹ Сайт Википедия, статья «Нижегородская область»,
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

² На основании визуального осмотра

Кадастровый номер здания	
Группа капитальности ³	I
Вид	Жилое
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	-
Год ввода в эксплуатацию	2021
Этажность	14
Процент износа	1
Застроенная площадь (для сооружений)	-
Материал стен (конструкций для сооружений)	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки)
Перекрытия	Монолитные железобетонные
Описание части объекта капитального строительства	
Кадастровый (условный) номер части объекта	52:21:0000139:8609
Этаж	9
Общая площадь, мкв с учетом лоджии и балкона	56,7
Общая площадь, мкв без учета лоджии и балкона	-
Жилая площадь, мкв	-
Площадь кухни, мкв	-
Высота потолков, м	2,7
Количество жилых комнат	2
Лоджия (балкон)	Есть
Пол	Бетонный
Стены	Блоки
Потолок	Бетонные плиты
Входная дверь	Металлическая
Окна	Стеклопакет
Двери	Отсутствуют
Вид из окна	На улицу
Вид отопления	Центральное
Состояние дома	Отличное
Состояние фасада	Отличное
Общее состояние объекта оценки (отделки в квартире)	Отличное
Перепланировка	Перепланировка не производилась и соответствует плану.
Разрешенное использование	Жилая квартира
Текущее использование	Нежилая квартира
Состояние подъезда	Отличное
Необходимость/отсутствие необходимости в ремонтных работах	Требуется чистовая отделка

³ <http://www.studfiles.ru/preview/1640186/>

Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт

Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт.

2. Жилая трехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 88.

Кадастровый номер здания	
Группа капитальности ⁴	I
Вид	Жилое
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	-
Год ввода в эксплуатацию	2021
Этажность	14
Процент износа	1
Застроенная площадь (для сооружений)	-
Материал стен (конструкций для сооружений)	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки)
Перекрытия	Монолитные железобетонные
Описание части объекта капитального строительства	
Кадастровый (условный) номер части объекта	52:21:0000139:8631
Этаж	12
Общая площадь, мкв с учетом лоджии и балкона	68,8
Общая площадь, мкв без учета лоджии и балкона	-
Жилая площадь, мкв	-
Площадь кухни, мкв	-
Высота потолков, м	2,7
Количество жилых комнат	3
Лоджия (балкон)	Есть
Пол	Бетонный
Стены	Блоки
Потолок	Бетонные плиты
Входная дверь	Металлическая
Окна	Стеклопакет
Двери	Отсутствуют
Вид из окна	На улицу
Вид отопления	Центральное
Состояние дома	Отличное
Состояние фасада	Отличное
Общее состояние объекта оценки (отделки в квартире)	Отличное
Перепланировка	Перепланировка не производилась и соответствует плану.
Разрешенное использование	Жилая квартира

⁴ <http://www.studfiles.ru/preview/1640186/>

Текущее использование	Нежилая квартира
Состояние подъезда	Отличное
Необходимость/отсутствие необходимости в ремонтных работах	Требуется чистовая отделка
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт.

Техническая таблица осмотра здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Признаки износа
1	Фундаменты	Железобетонные плиты	Видимые дефекты отсутствуют
2	Стены и перегородки	Блочные	Видимые дефекты отсутствуют
3.	Перекрытие и покрытие	Железобетонные	Видимые дефекты отсутствуют
4	Кровля	Нет данных	Видимые дефекты отсутствуют
5	Полы	Нет данных	Видимые дефекты отсутствуют
6	Проемы	Нет данных	Видимые дефекты отсутствуют
7	Отделочные работы	Нет данных	Видимые дефекты отсутствуют
8	Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Видимые дефекты отсутствуют

Определение физического состояния квартиры

Износ означает потерю стоимости объекта оценки в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Величина **физического износа** оцениваемого имущества (отделочных работ) определялась методом экспертизы состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок приведенной в Таблице.

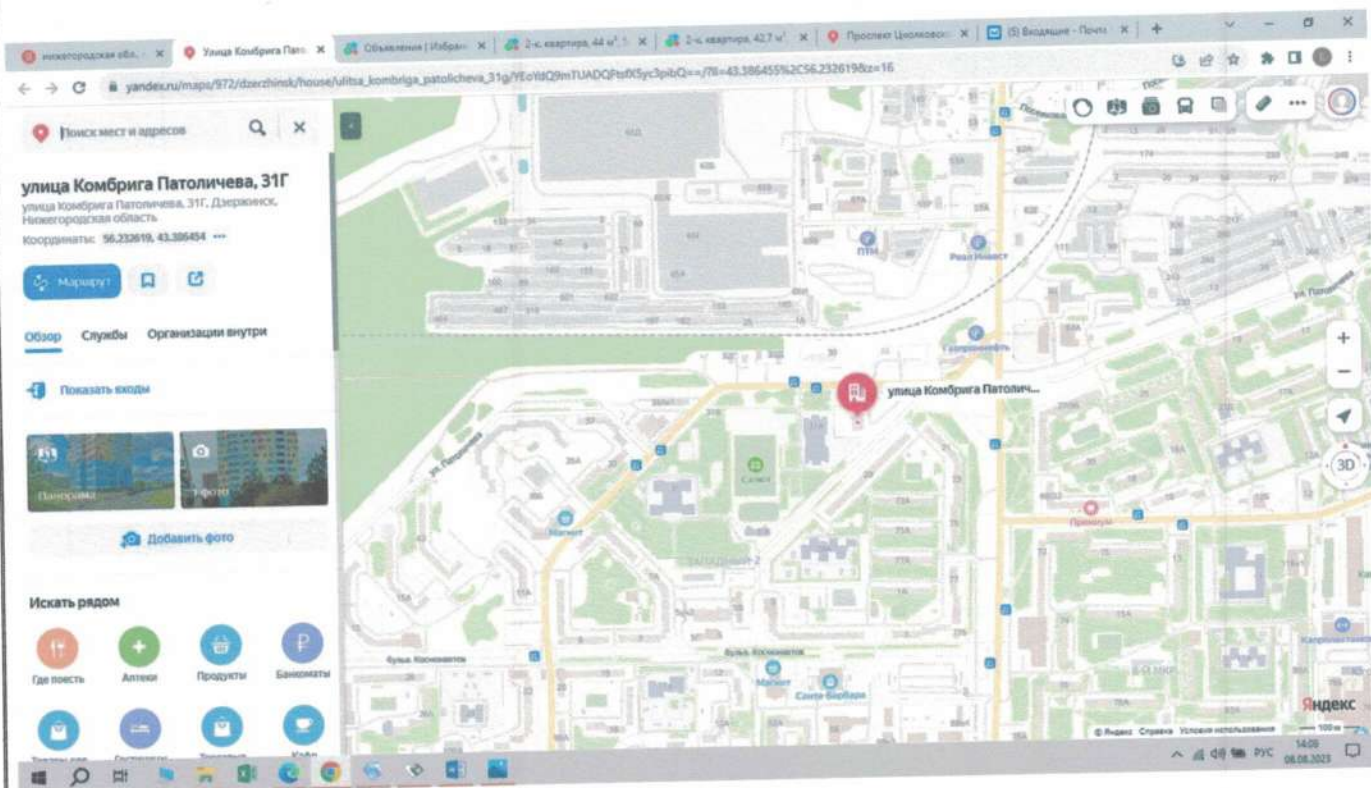
Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшийся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

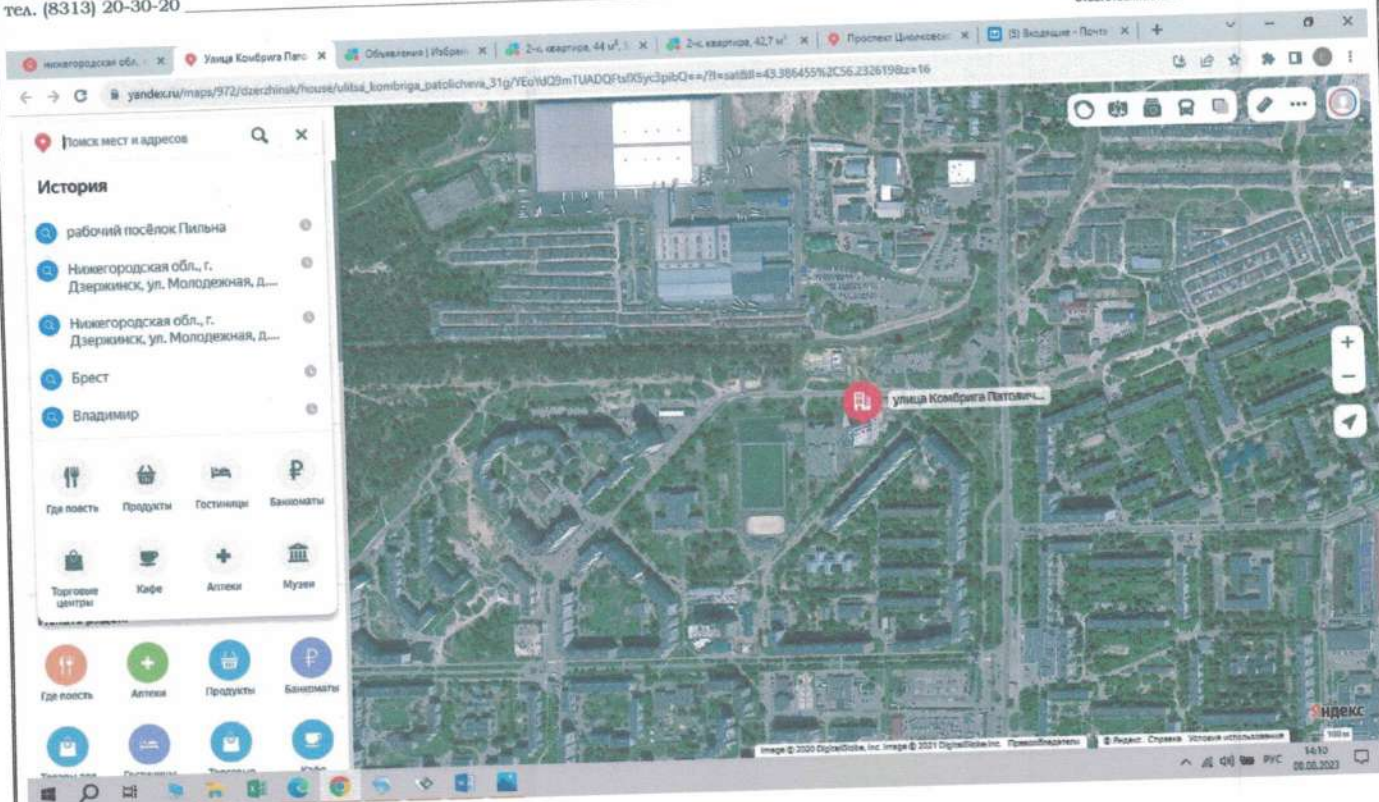
Описание прилегающей территории:

Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв.68 и кв. 88
Транспортная доступность	Удовлетворительная

Обустройство двора	Двор большой, стихийные парковки. Подъездные пути в хорошем состоянии.
Наличие организованной парковки для автомобилей	Парковка осуществляется вдоль тротуара, с торца жилых домов, во дворах.
Социальная инфраструктура	Данный объект находится на окраине г. Дзержинск. Продовольственные магазины расположены на ближайших перекрестках. В данном районе имеются необходимые социальные службы, школы, детские сады.
Объект оценки расположен на территории ЗАТО (закрытое административно-территориальное образование)	Нет

Местоположение объекта на карте.





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

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

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость.

- Выписки из ЕГРН
Документы предоставлены заказчиком оценки.

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Основные параметры	Выводы по объекту оценки
Характеристики объекта	Двухкомнатная квартира на 9-м этаже и трехкомнатная квартира на 12-м этаже.
Описание местоположения	Микрорайон расположения объектов представлен жилой застройкой и характерными для таких зон коммерческими помещениями - магазинами, объектами общественного питания и т.п.
Выбор сегмента рынка	Рынок двух и трехкомнатных квартир

Основными факторами, влияющими на стоимость квартир в г. Дзержинск являются:

1. Количество комнат.
2. Материал стен дома.
3. Площадь квартиры
4. Этаж расположения
5. Фактическое состояние.

Выбор объектов аналогов

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – собственность.

2. Условия и время продажи/предложения – текущая дата.
3. Местоположение – г. Дзержинск Нижегородская область.
4. Тип объекта недвижимости – однокомнатная жилая квартира.
5. Фактическое состояние – новостройка.
6. Тип дома – блочный, кирпичный
7. Площадь – сопоставимая с объектом оценки.
8. Этаж – средний, крайний с корректировками

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- диапазон цен предложений в сегменте рынка объекта оценки составил от 90 000 до 105 000 рублей - спрос и предложение на рынке сбалансированы.
- емкость рынка большая, соответственно объем продаж также большой,
- ликвидность объектов, относящихся к рассматриваемому сегменту рынка высокая (срок экспозиции может достигать от 1 месяца до года),
- существенных колебаний цен на рынке не происходит.

Выводы о ликвидности объекта оценки: учитывая экономическую ситуацию в стране, а так же, данные с открытого рынка о предложениях выставленных на продажу и состоявшихся сделках, можно сделать вывод, что ликвидность объекта оценки средняя.

9. 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.

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

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

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

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

10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) ДЛЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями ФСО №3: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Данный подход основывается на прогнозных данных, что не может в полной мере соответствовать окончательному результату, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем).

Преимущество этого метода заключается в том, что он отражает представление инвестора как об источнике дохода, получаемом от этой недвижимости, например, сдавая площади в аренду, либо использование квартиры под строительство магазина, склада или офиса, с получением в последующем от недвижимости прибыли. Но в данном случае целевое назначение оцениваемой недвижимости - использование ее в качестве жилой квартиры. Оцениваемый объект не является доходной недвижимостью, в связи с чем, данный метод не применяется.

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа плюс стоимость участка земли.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения без учета износа.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Определение стоимости воспроизводства по УПВС оценщик считает некорректным, вследствие ее занижения, большого процента накопленного износа.

Определение стоимости замещения предполагает строительство из современных материалов с использованием современных способов производства работ и проектных решений. В этом случае объект-аналог будет существенно отличаться от оцениваемого объекта.

Кроме того, недостаток затратного подхода состоит в том, что покупатели подобной недвижимости мало ориентируются при покупке на строительные затраты, большинство населения ориентируется на данные, которые сложились на вторичном рынке.

Учитывая все выше изложенное, оценщик отказывается от применения затратного подхода.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта применялся сравнительный подход. **Сравнительный подход** представлен методом прямого сравнения продаж, поскольку на рынке достаточно данных для подбора объектов аналогов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
 2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
 3. выбор единицы сравнения;
 4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
 5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными единицами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

В нашем случае в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. общей площади квартиры.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – собственность.
2. Условия и время продажи/предложения – текущая дата.
3. Местоположение – г. Дзержинск Нижегородская область.
4. Тип объекта недвижимости – однокомнатная квартира.

5. Фактическое состояние – новостройка.
6. Тип дома – блочный, кирпичный
7. Площадь – сопоставимая с объектом оценки.
8. Этаж – средний, крайний с корректировками

За единицу сравнения принята стоимость за 1 кв. общей площади.
Расчет стоимости из существующей выборки приведен в таблице

Таблица 1. Квартира 68.

Характеристики	Объект - Аналог 1	Объект - Аналог 2	Объект - Аналог 3	Объект - Аналог 4	Объект - Аналог 5
Наименование	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше
Местоположение	Нижегородская область, г. Дзержинск	Нижегородская область, г. Дзержинск	Нижегородская область, г. Дзержинск	Нижегородская область, г. Дзержинск	Нижегородская область, г. Дзержинск
Цена продажи, руб.	4 550 000	4 750 000	4 750 000	4 600 000	5 050 000
Скорректированная цена продажи с учетом поправки на торг, (7 %)	4231500	4417500	4417500	4278000	4696500
Общая площадь помещения, кв. м.	52	55,8	57,2	45,4	57,3
Цена продажи 1 кв. м., руб.	81375	79167	77229	94229	81963
Состояние помещения	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше
Динамика сделок					

Характеристики	Объект - Аналог 1	Объект - Аналог 2	Объект - Аналог 3	Объект - Аналог 4	Объект - Аналог 5
право собственности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
материал стен дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
тип сан-узла	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
общая площадь (масштаб).	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
этаж	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
внутренняя отделка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
тип жилья	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
наличие балкона	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Итоговая процентная корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%
Скорректированная цена продажи, руб. кв. м.	81375	79167	77229	94229	88520
Средневзвешенная цена продажи, руб. кв. м.	84104				

Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.	56,7
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	4 768 697

Таблица 2. Квартира 88.

Характеристики	Объект - Аналог 1	Объект - Аналог 2	Объект - Аналог 3	Объект - Аналог 4	Объект - Аналог 5
Наименование	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше
Местоположение	Нижегородская область, г. Дзержинск	Нижегородская область, г. Дзержинск	Нижегородская область, г. Дзержинск	Нижегородская область, г. Дзержинск	Нижегородская область, г. Дзержинск
Цена продажи, руб.	4 550 000	4 750 000	4 750 000	4 600 000	5 050 000
Скорректированная цена продажи с учетом поправки на торг, (7 %)	4231500	4417500	4417500	4278000	4696500
Общая площадь помещения, кв. м.	52	55,8	57,2	45,4	57,3
Цена продажи 1 кв. м., руб.	81375	79167	77229	94229	81963
Состояние помещения	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше	см. описание выше
Динамика сделок					

Характеристики	Объект - Аналог 1	Объект - Аналог 2	Объект - Аналог 3	Объект - Аналог 4	Объект - Аналог 5
право собственности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
материал стен дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
тип сан-узла	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
общая площадь (масштаб).	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
этаж	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
внутренняя отделка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
тип жилья	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
наличие балкона	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Итоговая процентная корректировка, %	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	4,0%
Скорректированная цена продажи, руб. кв. м.	78120	76000	74140	90460	85242
Средневзвешенная цена продажи, руб. кв. м.	80792				

Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.	68,8
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.	5 558 511

Описание корректировок

Корректировка на торг.

Согласно справочника оценщика недвижимости-2021. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения, табл. 201. Корректировка на торг на современное жилье составит -7%.

Местоположение. Поправки на местоположение "вносятся на основе данных о продажах квартир в течение последнего года и рассчитываются на основе данных о парных продажах жилых помещений. Парными продажами называют продажи двух квартир, которые почти идентичны; за исключением одной или нескольких характеристик. Корректировки не вносились, поскольку все аналоги расположены в одинаково привлекательном районе, относительно объекта оценки.

Этаж. Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идёт о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры. Согласно справочника оценщика недвижимости-2021 Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения.

Объект оценки	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Таблица 127

Нижний Новгород		Аналог		
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,97
	средний этаж	1,05	1,00	1,02
	последний этаж	1,03	0,98	1,00

Таблица 128

Новосибирск		Аналог		
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,97
	средний этаж	1,05	1,00	1,02
	последний этаж	1,03	0,98	1,00

Корректировка применялась в размере 2% к обоим объектам оценки относительно объекта аналога №5, поскольку объект-аналог находится на первом этаже, а объекты исследования на среднем.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади квартиры продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных продажах. В то же время, существуют оптимальные размеры объектов недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к уменьшению стоимости за единицу площади. В данном случае корректировка на «общую площадь» не вносились. Согласно справочника оценщика недвижимости-2021. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 115

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

Корректировка применялась в размере -4% у объекта оценки кв.88 относительно всех объектов аналогов, поскольку они значительно отличаются по площади от объекта-оценки.

Площадь кухни. Размер кухни оказывает влияние на стоимость квартиры. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных продажах. Поскольку у всех аналогов примерно одинаковая площадь кухни, корректировки не применялись.

Состояние квартиры. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Поправки не вносились, ввиду примерно одинакового состояния квартир.

Внутренняя отделка. Поправки не вносились, поскольку все аналоги имеют «отделку от застройщика» как и объект экспертизы. Для определения корректировки на тип отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, рассчитанную по данным, опубликованным в открытых источниках.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

Материал стен. Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Согласно справочника оценщика недвижимости-2021. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения.

Сведения о величине корректировки на материал стен по данным прочих исследований, приведенных в открытых источниках¹⁰

Материал стен	Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры	Исследование ГК «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ»	Аналитические обзоры expert-o.ru	Таблица 95 Сборник корректировок. Сегмент «Квартиры» Areall.ru
кирпичные (кирпично-монолитные)	1	1	1	1
монолитные	1	1	1	нет данных
панельные (ж/б панели)	0,96	0,955	0,96	0,979
кирпич с деревянными перекрытиями	нет данных	нет данных	нет данных	0,965
деревянные	нет данных	нет данных	нет данных	0,840
Источник:		http://www.instocenka.ru/files/osnovnyye_cenobrazujushhie_faktory_i_stepeni_kh_vlijaniya_na_stoimost_dlja_zhilya.pdf	http://www.expert-o.ru/analytics-2017-11.html	http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/aSta0e1pIQpmqJrX.pdf

¹⁰ Корректирующие коэффициенты в таблице 95 приводятся по отношению к кирпичному материалу стен

Корректировка материал стен не принималась, поскольку, объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый материал стен.

Наличие балкона или лоджии. Согласно справочника оценщика недвижимости-2021. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения.

различия приводится матрица корректирующих коэффициентов, рассчитанная по средним значениям городов, поскольку данная информация имела не по всем городам, указанным в таблице 5. Тем не менее проведенный анализ показал, что данную корректировку можно применять, поскольку она является инвариантной и не зависит от территориальной принадлежности объекта недвижимости.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 139

Наличие балкона/лоджии	Аналог	
	есть	нет
Объект оценки	есть	1,00
	нет	0,94

214

Корректировка применялась в размере 6% к аналогу № 5, поскольку у объектов оценки имеются балконы, а у аналога №5 отсутствует.

Тип санузла. Проведенный анализ статистических данных показал, что тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения.

Однако в большинстве городов самыми дорогими объектами оказались квартиры с совмещенными санузлами. Это можно объяснить тем, что в новостройках чаще встречается подобный тип санузла. Согласно справочника оценщика недвижимости-2021. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения.

Корректировка не применялась.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 169

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,01	0,98	1,04
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,98	0,97	1,00

**12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

В результате настоящей оценки установлено:

Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Не применялся	Не применялся	Кв.68 4 768 697 руб. Кв.88 5 558 511 руб.

Так как применялся один подход, согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 68 на 08 августа 2023 года составляет: 4 768 697 (четыре миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто семь) рублей.

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31г, кв. 88 на 08 августа 2023 года составляет: 5 558 511 (пять миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот одиннадцать) рублей.

Оценщик ООО «Центр Оценки» Бочаров А.В.

13. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Настоящий Отчет приобретает юридическую силу документа, содержащего сведения доказательственного значения (в соответствии со ст. 12 закона 135-ФЗ), может быть предметом рассмотрения судебного или иного спора и влечет за собой, в случаях установленных законодательством РФ, ответственность Оценщика только после получения оценщиком оплаты в полном объеме за выполненную работу. До получения оценщиком полной оплаты за выполненную работу настоящий отчет является лишь информационным материалом об уровне цен на соответствующий вид имущества.

Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших данный отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

Изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования предъявленного на оценку имущества и опыта Оценщиков, принимавших участие в написании данного отчета, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики оценщиков и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных всех расчетов в настоящем Отчете, ограничивается следующими условиями и допущениями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

В данной работе Оценщики основывались на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили специальной проверки данной информации, поэтому они не могут гарантировать ее точность и полноту, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

1. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, и т.д. кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

7. Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта.

8. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, у объекта недвижимости

отсутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

10. Предполагается, что оцениваемый объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.

11. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Государственными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

15. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

16. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

14. СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших настоящий отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщиков, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Все участники составления отчета имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности "эксперт по оценке имущества", утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

[illegible]

Оценщик: ООО "Центр Оценки"
тел. (8313) 20-30-20 _____

“ЛЕНТР ОУЕНКН”

 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННО

ОЦЕНКИ»

Постышева из Р. п. и. м. о. государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.10.2022, поступившего на рассмотрение 25.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: Сведения о характеристиках объектов недвижимости.

Раздел I Лист I

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
26.10.2022г. № КУВН-001/2022-189241915			
Кадастровый номер:			
52:21:0000139-8631			
Номер кадастрового квартала:			
52:21:0000139			
Дата присвоения кадастрового номера:			
27.01.2022			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, город Дзержинск, улица Коммуна Пятишчева, дом 311Г, квартира 88	
Площадь:		68.8	
Назначение:		Жилое	
Назначение:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 12	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		3031541.28	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		52:21:0000139-8522	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимого наследия:		данные отсутствуют	

Документ соответствует содержанию
электронного документа ОДН
ГБУ ИО "Уполномоченный МФ
государственного округа Дзержинск"
ул. Гаскельно д. 11
Соловьева Ольга Николаевна

Дата 12.8.2022 ВРЕМЯ

полное наименование должности	Суркова М.П.
	Сертификат: 64575127-4004-881-90030000360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Ссылка на документ: 201

16. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ, АНАЛОГИ ДЛЯ СРАВНЕНИЯ

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kvartiry/2-k._kvartira_52m_310et._3338618745

Avito

2-к. квартира, 52 м², 3/10 эт.

4 550 000 Р
87 500 Р за м²
В ипотеку от 28 880 Р/мес.
Посмотреть фото

8 910 100-61-18

Получить информацию

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продажи

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

ТИНЬКОФФ

Avito

2-к. квартира, 52 м², 3/10 эт.

4 550 000 Р
87 500 Р за м²
В ипотеку от 28 880 Р/мес.
Посмотреть фото

8 910 100-61-18

Получить информацию

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продажи

Страховые выплаты за 24 часа

ТИНЬКОФФ

Расположение

ул. Советская, д. 10П, корп. 1

Описание

Продается 2-х комнатная квартира в ЖК Радуга. Дом сдан в 1-ю очередь 2023. В квартире оштукатурены стены, сделана стяжка пола, установлены межкомнатные двери. Она выходит на солнечную сторону, квартира теплая. Установлены все приборы учета ХВС, ГВС, Эл.ЭН. ОТОПЛЕНИЕ. Есть возможность регулировать температуру в квартире. Не высокие коммунальные платежи. Дом оборудован собственной котельной, удобными лифтами, вокруг дома много парковочных мест, детская площадка. Дсадн. лаки, ламинат, лесной массив паркет. Чистая продажа от собственника.

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kvartiry/2-k_kvartira_558m_410et_3226161278

дзержинск купить квартиру — 2-к квартира, 55,8 м², 4/10 эт. — Улица Ковбрыга Павловича — (3) Телерадио - Почта Mail.ru —

avito.ru/dzerzhinsk/kvartiry/2-k_kvartira_558m_410et_3226161278

Avito Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Нижегород > 2-комнатные

2-к. квартира, 55,8 м², 4/10 эт.

В избранное Сравнивать Добавить в закладки



4 750 000 ₽
85 125 ₽ за м²
В ипотеку от 30 150 ₽ мес.
Посмотреть график

8 958 748-07-01

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом и менеджером

Пользователь Агентство

Подписаться на продажи
Выплатное лицо Асия

До 5 000 000 ₽ ХВАТИТ?

Наш самый большой кредит

Отображение объявлений

1623 08.08.2023

дзержинск купить квартиру — 2-к квартира, 55,8 м², 4/10 эт. — Улица Ковбрыга Павловича — (3) Телерадио - Почта Mail.ru —

avito.ru/dzerzhinsk/kvartiry/2-k_kvartira_558m_410et_3226161278

качество комнат: 4
Общая площадь: 55,8 м²
Площадь кухни: 9,1 м²
Жилая площадь: 33,3 м²
Этаж: 4 из 10
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

высота потолков: 2,6 м
Санузел: раздельный
Отоп: во двор, на улицу
Отделка: чистовая
Способ продажи: договор долевого участия
Вид сделки: возможна ипотека

4 750 000 ₽

85 125 ₽ за м²
В ипотеку от 30 150 ₽ мес.
Посмотреть график

8 958 748-07-01

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом и менеджером

Пользователь Агентство

Подписаться на продажи
Выплатное лицо Асия

Наш самый большой кредит

Получите до 30 000 000 ₽ от 3,9%

30 МЛН

Расположение

ул. Советская, д. 10Л, корп. 1

Скачать карту



Описание

Продаю светлую уютную 2х квартиру в новостройке ЖК "Радуга" с ремонтом от застройщика. Комнаты изолированные на разные стороны. Дом сдан, документы получены.
1 взрослый собственник в чистой продаже.
В квартире никто не живет и не прописан. Своя котельная, ТСЖ.
Сделка чистая, никаких проблем, никаких долгов, никаких проблем.

Отображение объявлений

1624 08.08.2023

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kvartiry/2-k_kvartira_572m_310et_3269705708

дзержинск купить квартиру — X 2-к квартира, 57,2 м², 3/10 эт. — X Улица Коммунальная — X (3) Водоканал — Почта Mail.ru — X

← → C https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kvartiry/2-k_kvartira_572m_310et_3269705708

Avito Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 2-комнатные

2-к. квартира, 57,2 м², 3/10 эт.

В избранное Сравнить Добавить закладку

4 750 000 Р
83 042 Р за м²
В ипотеку от 30 150 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 987 550-23-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продажи

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

О квартире
Количество комнат: 2 Тип здания: **использованное**

Общая площадь: 57,2 м²
Площадь кухни: 9,3 м²
Жилая площадь: 32 м²
Этаж: 3 из 10
Балкон или лоджия: **балкон**

Высота потолков: 2,8 м
Санузел: **раздельный**
Окна: **во двор, на улицу**
Отопление: **частотный**
Способ продажи: **переуступка**

4 750 000 Р
83 042 Р за м²
В ипотеку от 30 150 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 987 550-23-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продажи

Расположение
ул. Советская, стр. 19/1

Скачать карту

Описание
Продаю 2х комнатную квартиру в ЖК «Радуга» 2 очереди, с ремонтом от застройщика. Пол-линолеум, обои, натяжные потолки, в с/у керамогранит, ванная на кухне раковина. Квартира очень теплая. Звонкий и живой. Рядом школа, дет. сад, магазин Питерочка. Отличная управляющая компания. Своя газовая котельная. Чистая продажа. Квартира в собственности. Никто не живет. Документы на руках.

О доме

1625 08.08.2023

Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kvartiry/2-k_kvartira_454m_217et_2853641298

Дерзжинск купить квартиру — 2-к. квартира, 45,4 м², 2/17 эт. — Улица Косыгина Папполиева — (5) Владельца — Почта Mail.ru —

Avito Поиск по объявлению

Дерзжинск

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 2 комнаты

2-к. квартира, 45,4 м², 2/17 эт.

6 изображений Сервисы Добавить закладку

4 600 000 Р
191 322 Р за м²
В ипотеку от 26 197 Р/мес.
Посмотреть онлайн

8 915 940-16-14

Написать сообщение
Стараетесь продать?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Профессия Дизайнер интерьеров

О квартире

Количество комнат: 2 Санузел: совмещенный

Количество комнат: 2
Общая площадь: 45,4 м²
Площадь кухни: 15,8 м²
Этаж: 2 из 17
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный
Она: во двор
Отделка: предчистовая
Способ продажи: переуступка
Вид сделки: возмездная ипотечная

Расположение

пр-т Цюльовского, д. 61Г, корп. 1 Скрыть карту

Описание

ПРОДАМ КВАРТИРУ (ЕВРОДВУШКА)
СОБСТВЕННИК
ЦЕНА ДО 15.08.23
4 600 000 БЕЗ ТОРГА

15:26 08.08.2023

Объект-аналог №5

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kvartiry/2-k_kvartira_573m_112et_2937492577

дзержинск купить квартиру — 2-к квартира, 57,3 м², 1/12 эт. — Улица Ковригина Паломникова, 5 — (5) Водяная — Почта Mail.ru

avito.ru/dzershinsk/kvartiry/2-k_kvartira_573m_112et_2937492577

Avito

2-к. квартира, 57,3 м², 1/12 эт.

5 050 000 ₽
88 133 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 40 606 ₽ в мес.
Посмотреть details

Это место приносит удачу

8 909 299-48-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Как купить? Когда можно рассмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

Оформление top-land 1.маленький

Online-оценки

16:27 08.08.2023

дзержинск купить квартиру — 2-к квартира, 57,3 м², 1/12 эт. — Улица Ковригина Паломникова, 5 — (5) Водяная — Почта Mail.ru

avito.ru/dzershinsk/kvartiry/2-k_kvartira_573m_112et_2937492577

Количество комнат: 2
Общая площадь: 57,3 м²
Площадь кухни: 16,6 м²
Жилая площадь: 26,8 м²
Этаж: 1 из 12
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,8 м

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: требует ремонта
Теплый пол: есть
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

5 050 000 ₽
88 133 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 40 606 ₽ в мес.
Посмотреть details

8 909 299-48-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Как купить? Когда можно рассмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

Расположение

Нижегородская область, Дзержинск, микрорайон Западный, Б-р Космонавтов, 5Е

Скрыть карту

Описание

Квартира в новостройке, от собственника.
Закрытый двор, детская площадка, чистые подъезды, приятельные соседние соседи.
Напротив школы, детские сады, рядом магазины, фитнес и кружки.
Сопровождение и помощь в оформлении сделки АГН, ипотека, залог, материнский капитал, это на выбор.

С ОАГО в Тинькофф Страховании

Оформить

16:38 08.08.2023

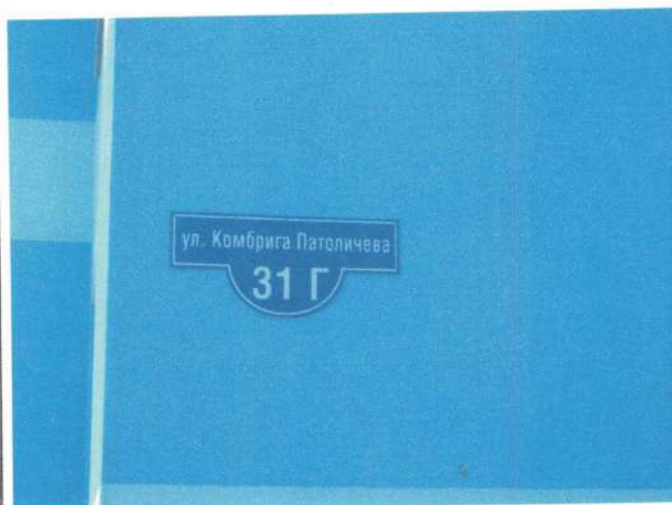
17. ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Общий вид дома.



Двор дома.



Информационная табличка.



Вход в подъезд дома.



Лифт.



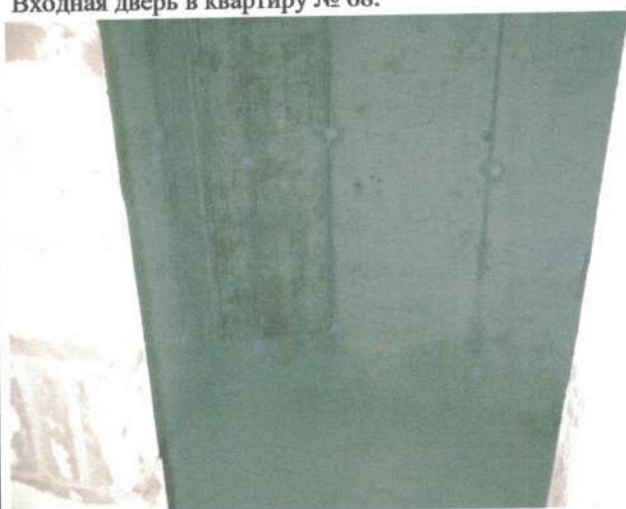
Подъезд дома



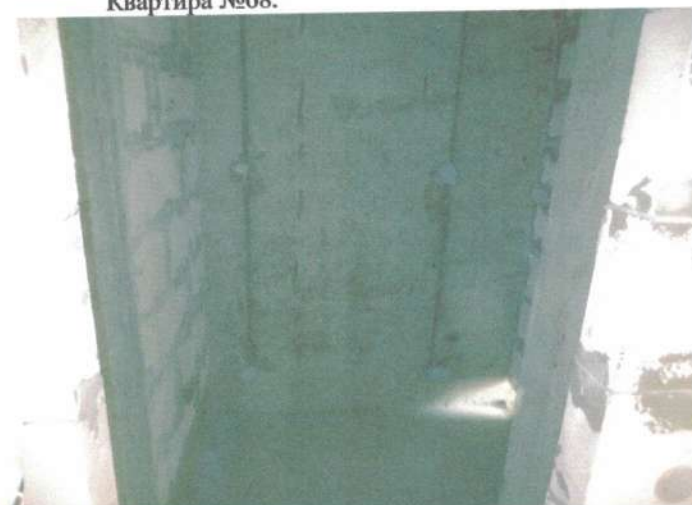
Входная дверь в квартиру № 68.



Квартира №68.



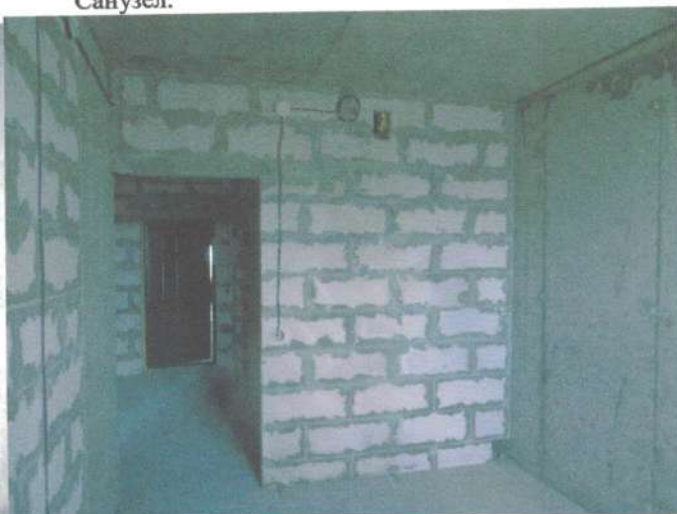
Санузел.



Санузел.



Кухня.



Кухня.



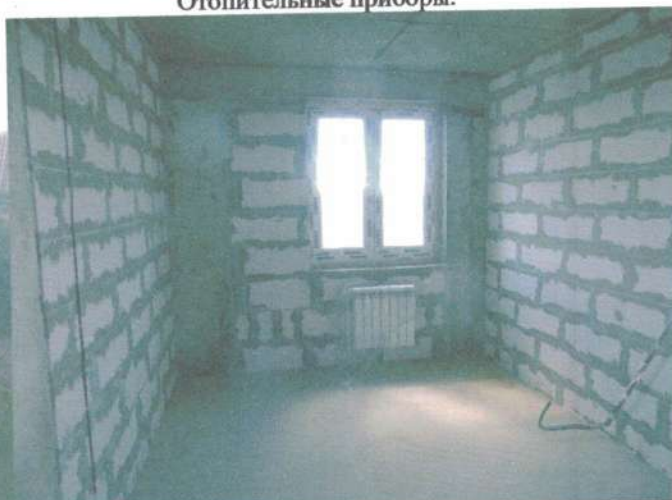
Лоджия.



Отопительные приборы.



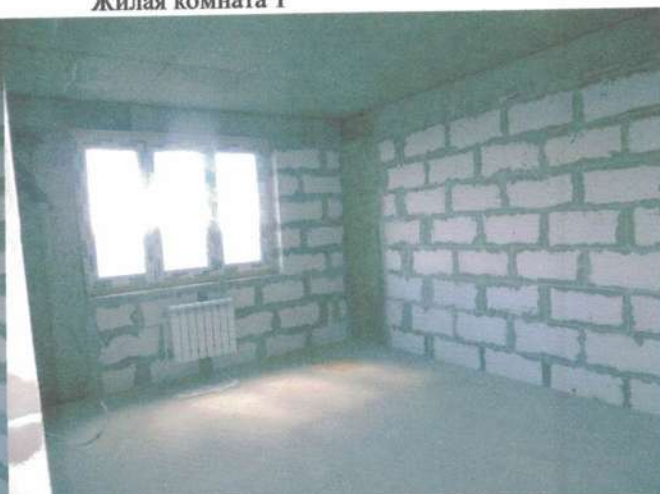
Вид из окна квартиры 68.



Жилая комната 1



Жилая комната 1.



Жилая комната 2.



Жилая комната 2.

Прихожая.

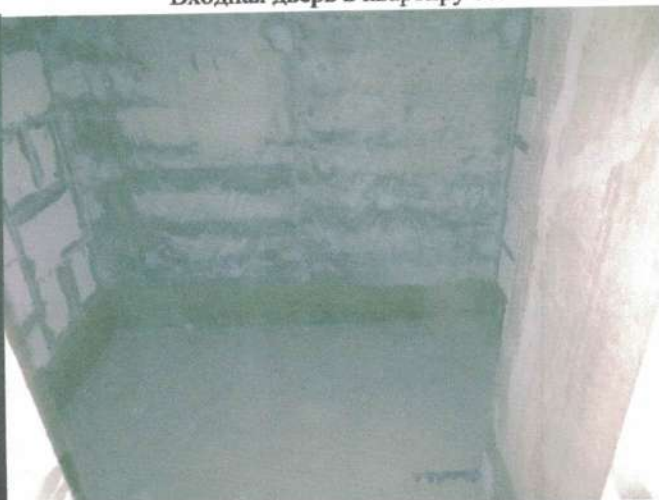


Прихожая.

Входная дверь в квартиру 88.



Квартира 88.



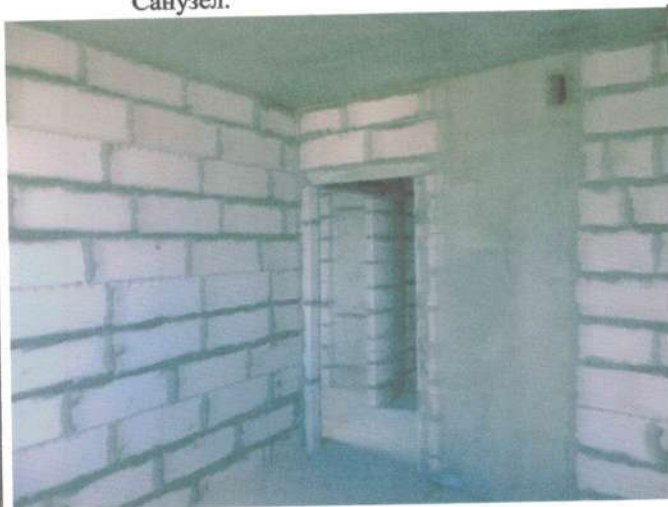
Санузел



Санузел.



Кухня.



Кухня.



Отопительные приборы.



Вид из окна кв.88.



Жилая комната 1



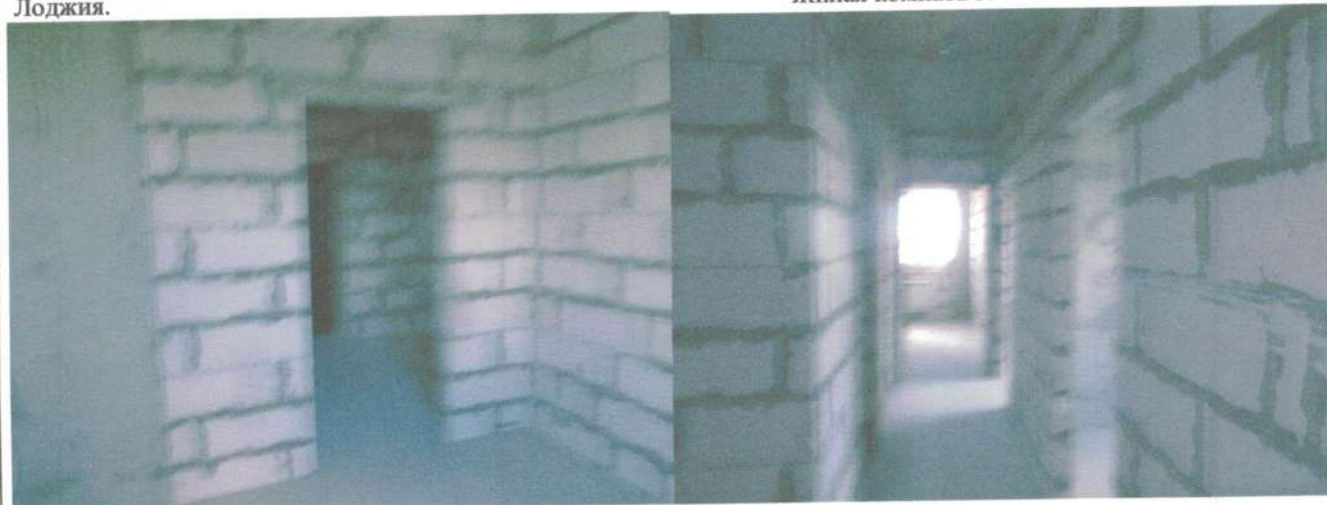
Жилая комната 1

Жилая комната 2



Лоджия.

Жилая комната 3.



Жилая комната 3

Прихожая

18. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА

