ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



ОТЧЕТ № 2020/3088

об оценке квартиры

Адрес: Нижегородская обл., Богородский р-н, сп. Новинки, ул. 2-я Дорожная, д. 9, кв. 48

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Нижний Новгород, сп Новинки, ул 2-ая Дорожная, д 9, кв 48

Дата определения стоимости: 28.09.2020

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: -

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

Дата составления: 30.09.2020

Нижний Новгород • 2020

ПЦФКО ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ

Выполнено Банк Оценщик в системе

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 50,50 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская обл., Богородский р-н, сп. Новинки, ул. 2-я Дорожная, д. 9, кв. 48
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 50,50 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская обл., Богородский р-н, сп. Новинки, ул. 2-я Дорожная, д. 9, кв. 48 Кадастровый/условный номер: 52:24:0040001:7483
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Задание на оценку Право собственности/ЕГРН Техническая документация См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право требования в соответствии со следующими документами: Договор об уступке права требования от 07.11.2014
Наличие ограничений (обременений)	Нет данных
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации (Банком, заемщиком)
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	28.09.2020
Период проведения оценки	С 28.09.2020 по 30.09.2020
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. 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. 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. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

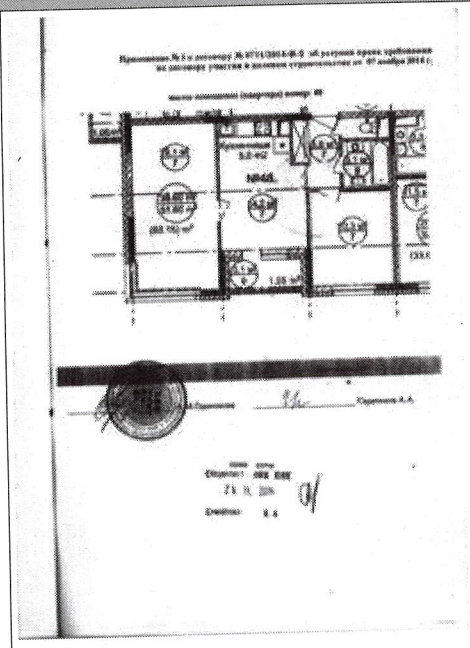
Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", ИНН 5257039538, ОГРН 1155257002174 от 25.03.2015
Место нахождения Исполнителя	г. Н. Новгород, Мещерский бульвар, д. 5А, офис 2
Почтовый адрес Исполнителя	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Банковские реквизиты Исполнителя	40702810442000011502 Волго-Вятский банк Сбербанка России 30101810900000000603 042202603
Контактная информация	Тел./факс Тел/факс (831) 220-82-70, 415-77-89,email: pcfko@yandex.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №433-542-072115/19, выдан Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 17.09.2019, срок действия: с 01.01.2020 по 31.12.2020.
Оценщик	Кононюк Мария Николаевна Почтовый адрес: г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21 Трудовой договор: № 2 от 25.03.2015 E-mail: kononuk@pcfko.ru Номер контактного телефона: 8 (831) 2204708
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 450995 выдан Нижегородским государственным университетом им Н.И. Лобачевского 01.02.2005 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.07.2003
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №003277-1 от 09.02.2018 г., серия 002091-КА1 Дата выдачи аттестата: -
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО ФСО, дата вступления 21.09.2018, дата выдачи св-ва 23.09.2020, номер в реестре СРО 707
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", страховой полис №433-542-094511/19, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 28.11.2019, срок действия полиса: с 28.11.2019 по 27.11.2020
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

2 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. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
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. Оценщик не проводил осмотра внутренних помещений в связи с невозможностью обеспечить доступ к осмотру жилого помещения.Осмотр внешнего вида дома, в котором находится квартира, проводился в светлое время суток при естественном освещении без использования подъемного, диагностического и контрольно-измерительного оборудования.

Описание здания, подъезда		
Материал стен	Блок	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Тип планировки относится к категории «Массовое современное жилье». В связи с чем, корректировки, определяемые Оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости-2019» , принимаются только для данной категории квартир".	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4
Количество квартир на этаже	Нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	50,50 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	0,00 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных
Противопожарная безопасность	Нет данных

Описание планировки Объекта оценки	
Поэтажный план (по документам БТИ)	

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

3.3 Фотографии Объекта оценки

1. Вид дома



2. Номер дома



5. Вид подъезда



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

2. **Массовое жилье советской постройки, в том числе:**

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

- **элитные сталинки (полногабаритные квартиры)**. Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м. 5 и более комнат.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Оценщик провел анализ рынка недвижимости крупных городов Нижегородской области. Цены квартир зависят от престижности района, количества комнат (однокомнатные квартиры в расчете на 1 кв. м стоят, как правило, дороже, чем 2х и 3х комнатные и т.п.), типа квартир, материала стен.

Данные, использованные Оценщиком для анализа цен предложений на рынке жилой недвижимости Нижегородской области, приводятся в таблице 4.1.

Таблица 4.1. Предложения по продаже квартир в Нижегородской области

Населенный пункт		Минимальная цена предложения, руб./кв. м.	Максимальная цена предложения, руб./кв. м.
Населенные пункты и ближайшей окрестности областного центра	Дзержинск, Бор, Кстово, а также Ждановский, Новинки, Доскино, Афонино, Дружный, с. п. Культура – 10 км от г. Н. Новгород по крупной трассе	30 000	70 000
	Саров	50 000	100 000
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Балахна, Богородск, Городец, Арзамас, Павлово, Кулебаки, Выкса	20 000	60 000
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Семенов, Сергач, Пильна, Вад, Шахунья, Ардатов и прочие центры и пгт районов области	20 000	40 000
Прочие населенные пункты	Не райцентры и пгт районов области	10 000	30 000

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

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

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

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

1. удельная рыночная стоимость объектов в зависимости от типа (планировки) квартиры может изменяться в 2 раза и более (без учета жилья повышенной комфортности, поскольку жилье повышенной комфортности достаточно индивидуально);
2. удельная рыночная стоимость в зависимости от состояния отделки может изменяться в 1,2 раза и более.

4.7. Основные выводы:

1. Целый ряд показателей развития экономики Нижегородской области в 2020 превышает среднероссийские значения.
2. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов жилого назначения, являются: тип (серия) дома, местоположение , общая площадь, материал стен, этаж, на котором расположен объект недвижимости, видовые характеристики, физическое состояние, потребность в ремонте и состояние отделки.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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.

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».

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

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

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

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

7.3 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;

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

8.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг. Согласно результатам телефонных переговоров скидка на торг на жилую недвижимость составляет от 50 000 до 200 000 руб.

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома, в котором расположена квартира, оказывает влияние на стоимость квартиры. Корректировка на материал стен приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на материал стен

Цены квартир	**Аналог**			
	кирпичные стены	**панельные/блочные стены**	**монолитные стены**	
Объект оценки	**кирпичные стены**	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Корректировка на год постройки.

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

Корректировка на этаж.

Как правило, стоимость квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Корректировка на этаж приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на этаж

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд 2. Массовое жилье современной постройки 3. Массовое современное жилье	**аналог**					
	средний этаж	**первый этаж**	**последний этаж**	**мансардный этаж**	**цокольный этаж**	
объект оценки	**средний этаж**	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07

оценки	**30-50**	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	более или равно 120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

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

Корректировка на адрес.

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

Корректировка на качество отделки.

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

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж 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..

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:

8.3 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:

2 580 000 (два миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 33 585 (тридцать три тысячи пятьсот восемьдесят пять) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- 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 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 580 000	1,0	2 580 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

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

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Богородский р-н, сп. Новинки, ул. 2-я Дорожная, д. 9, кв. 48, составляет: 2 580 000 (два миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 33 585 (тридцать три тысячи пятьсот восемьдесят пять) долларов США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 2 440 000 до 2 720 000 рублей.

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	2 580 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	6,98
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (tpд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 170 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Богородский р-н, сп. Новинки, ул. 2-я Дорожная, д. 9, кв. 48, составляет: 2 170 000 (два миллиона сто семьдесят тысяч) рублей

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Задание на оценку;
- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;

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 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО ФСО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Научная литература:

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

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-094511/19

«28» ноября 2019 г. г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Конюшк Мария Николаевна**
Паспортные данные: серия 22 05 № 709345 выдан УВД Канавинского р-на г. Нижнего Новгорода 25.03.2006 г.

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):
3.1. С **«28» ноября 2019 года** по **«27» ноября 2020 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
5.1. **5 100,00 (Пять тысяч сто) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.12.2019г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействий) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Конюшк М.Н.

От Страхователя: _____
(Конюшк М.Н.)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Губанов А.В., Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, по доверенности № 823 от «08» апреля 2019 года)



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 711

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 650995

Настоящий диплом выдан Канонова Мария Николаевна

в том, что он(а) с 01 октября 2018 по 01 февраля 2019 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Нижегородском государственном университете им. Н.И. Лобачевского

по программе "Оценка земельных ресурсов" (Оценка)

Государственная аттестационная комиссия решением от 01 февраля 2019 удостоверяет право (соответствие квалификации) Канонова Мария Николаевна

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценка земельных ресурсов (Оценка)

Декан Н. Новгород 01.02.19

Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ПЦФКО-Оценка»

От Страхователя: _____
(Шохина Д.А., Генеральный директор).

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя: _____
(Рубанов А.В., Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании Доверенности № 822 от «08» апреля 2019 года).

Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ПЦФКО-Оренбург»

От Страхователя:
Яковлев Л.А., Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Дубовицкая Н.А., Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, действующей по основанию «Ингосстрах» от «25» декабря 2017 г., удостоверенной нотариусом Нижегородского нотариального округа Волкова Надежда Валерьевна, зарегистрированной в реестре №

Право собственности/ЕГРН

Раздел 1

Отчет на основании информации из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.09.2020 № 99/2020/350113959			
Кадастровый номер:		**52:24:0040001:7483**	

Номер кадастрового квартала:	52:24:0040001
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, сельский поселок Новинки, улица 2-ая Дорожная, дом 9, кв 48
Площадь:	50.5
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	716272.31

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения носят справочный характер. ООО "Интерфакс-ЦРКИ" http://www.markinterfax.ru Страница 1 из 4

Право собственности/ЕГРН

Помещение			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
25.09.2020 № 99/2020/350113959			
Кадастровый номер:		52:24:0040001:7483	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Отчет сформировал:	АО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО ИНТЕРФАКС" ИНН 7710374010

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет сформирован по сайту ООО "ИНТЕРФАКС" из сервиса ГИР ГКН http://www.garkinterfax.ru/ Страница 1 из 1

Право собственности/ЕГРН

(залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно под государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возник на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регис права собственности Цессионария на Объект долевого строительства, право получения ко было оплачено за счет кредита». При этом залогодержателем будет являться Креди залогодателем - Цессионарий. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются Заклади

Датой исполнения Цессионарием обязательств по оплате стоимости уступаемого (требования) по Договору является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Цедента

3. В случае нарушения Цессионарием срока оплаты стоимости уступаемого права требо указанной в пункте 2 настоящего Договора, Цедент вправе в одностороннем порядке растор Договор.

4. В случае одностороннего расторжения в соответствии с п.3. Договор считается расторг со дня направления другой Стороне заказным письмом с описью вложения уведомлени одностороннем расторжении настоящего договора.

5. Право требования Цедента переходит Цессионарию в порядке ст.5 договора №9/1 на усл и в объеме, существующих на момент подписания настоящего договора Сторонами.

6. С момента регистрации настоящего договора Сторонами Цессионарий наделяется пра кредитора по договору №9/1 в части требования помещения, указанного в п.1.1 договора.

7. Цедент гарантирует, что уступаемое по настоящему договору право требо действительно, не содержит юридических значимых обременений и ограничений, не находи залоге, не отчуждено ранее в какой-либо форме третьим лицам и не обещано быть отчужде третьим лицам, которые могут предъявить Цессионарию защищенные действую законодательством требования по предмету настоящего договора.

8. Цессионарий имеет право уступить приобретаемое им по настоящему Договору п требования третьему лицу, при условии письменного уведомления на совершение сделки «КВАРТСТРОЙ Центр».

Цессионарий не вправе отдельно от прав требований по данному договору уступать тре лицам права требования в части взыскания штрафов и /или неустоек, подлежащих взысканию в свя нарушением сроков передачи квартиры или иных обязательств, предусмотренных Договором участ долевом строительстве.

9. Цедент передал Цессионарию до подписания настоящего договора Сторонами следую правоустанавливающие документы:

1) копию договора №9/1, заключенного между Цедентом и Обществом с ограничен ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр».

2) Справку об оплате Цедентом Обществу с ограниченной ответственностью «КВАРТСТР Центр» Цены помещения, указанной в п. 1.1. договора №9/1 в полном объеме.

10. Цедент обязан в срок и в порядке, указанном в договоре №9/1, уведомить О «КВАРТСТРОЙ Центр» о состоявшейся уступке права требования и оформить надлежащим обра все связанные с этим документы. В течение одного дня со дня выполнения указанных в настоящ пункте договора обязательств Цедент сообщает об этом Цессионарию в письменной форме.

11. Цедент обязан уведомить в письменной форме Цессионария обо всех возражениях Общес с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр» против требований Цедента по догов №9/1 до подписания настоящего договора Сторонами.

12. Цедент обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долев строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесен с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

13. Цедент несет ответственность перед Цессионарием за недействительность переданного настоящему договору права требования.

14. В случае невыполнения и (или) ненадлежащего выполнения Цедентом обязательс указанных в пунктах 10-11 настоящего Договора, Цедент несет все неблагоприятные последств связанные с невыполнением и (или) ненадлежащим выполнением указанных обязательств.

15. В случае расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательств РФ и настоящим Договором, независимо от причин, Цедент возвращает Цессионарию денежн средства, перечисленные Цессионарием Цеденту на момент расторжения настоящего Договора текущий счет Цессионария №40817810015500003440, открытый у Кредитора, не позднее одно месяца с момента расторжения настоящего Договора с обязательным уведомлением Кредитора возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

16. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу после его регистрации

Право собственности/ЕГРН

ВТБ24

РАЗМЕР ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА В ПРОЦЕНТАХ ГОДОВЫХ
15,60%

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 634/1050-0002569

Город Нижний Новгород

07 ноября 2014 года

ВТБ 24 (ПАО), находящееся по адресу: 101000, Москва, Мясницкая улица, д.35, ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462, Кор./счет 30101810100000000716, БИК 044525716, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623), в лице работника ОАО "Банк Москвы" Николаевой Ольги Валерьевны, действующей на основании Доверенности от 17 апреля 2013 года, зарегистрировано в реестре за № 2Д-155, именуемый в дальнейшем **"Кредитор"**, с одной стороны,

и госпожа **Саранкина Анна Альбертовна**, персональные данные которой указаны в Разделе 2 Индивидуальных условий Кредитного Договора, именуемая дальнейшем **"Заемщик"**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Часть I. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В рамках Индивидуальных условий кредитного договора применяются термины и определения, предусмотренные Разделом 2Правил предоставления и погашения кредита, которые являются Приложением № 1 к нему и его неотъемлемой частью

1.2. Во всем, что не предусмотрено Индивидуальными условиями, Стороны руководствуются положениями Правил.

2. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ ЗАЕМЩИКА

2.1. **Дата рождения:** 01 сентября 1975 года.

2.2. **Документ, удостоверяющий личность:** паспорт гражданина РФ серия 22 13 номер 164900, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском р-не гор. Нижнего Новгорода 28 ноября 2013 года, код подразделения 520-001.

2.3. **Адрес регистрации:** Нижегородская обл., гор. Нижний Новгород, ул. Пермякова, дом 8, кв. 76 .

2.4. **Текущий счет: № 40817810015500003440.**

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Кредитор предоставляет Заемщику Кредит в размере, на срок и цели, которые указаны в Индивидуальных условиях, на условиях, установленных Договором.

3.2. Заемщик осуществляет возврат Остатка ссудной задолженности по Кредиту и уплачивает Проценты, начисляемые Кредитором за пользование Заемщиком Кредитом по Процентной ставке, в порядке, установленном Договором.

3.3. Права Кредитора по Договору подлежат удостоверению Закладной, составляемой Заемщиком и другим собственником Объекта недвижимости (при их наличии) до даты начала Титульного периода, после завершения строительства Объекта недвижимости и до государственной регистрации права собственности Заемщика и другого собственника (при его наличии) на Объект недвижимости.

4. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ КРЕДИТА

4.1. **Целевое назначение:** на строительство и приобретение прав на оформление в собственность Объекта недвижимости, путем оплаты по Договору приобретения.

4.2. **Сумма Кредита: 1 300 000,00 (Один миллион триста тысяч и 00/100)** рублей Российской Федерации.

4.3. **Срок Кредита: 122 (Сто двадцать два)** месяца с даты предоставления Кредита.

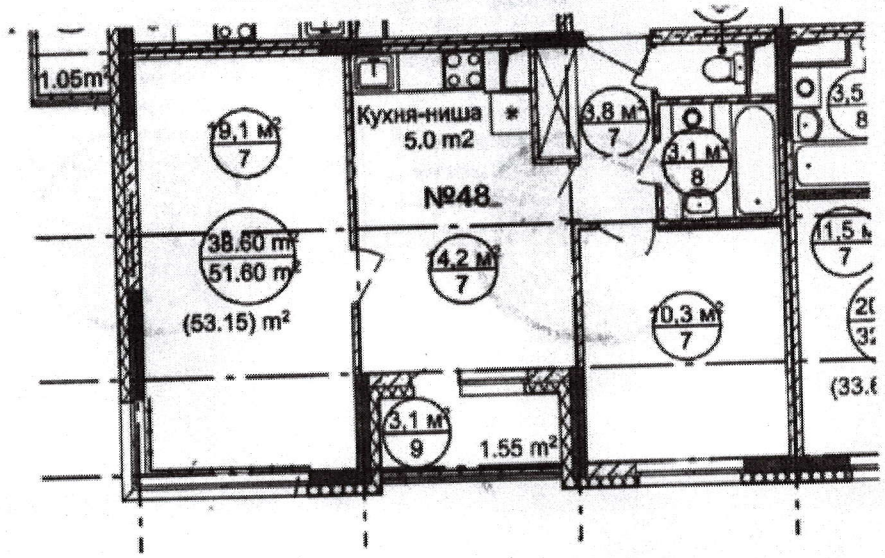
4.4. **Продолжительность Инвестиционного периода:** 36 (Тридцать шесть) Процентных периодов от даты

1

Техническая документация

Приложение № 1 к договору № 0711/2014-И-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 07 ноября 2014 г.

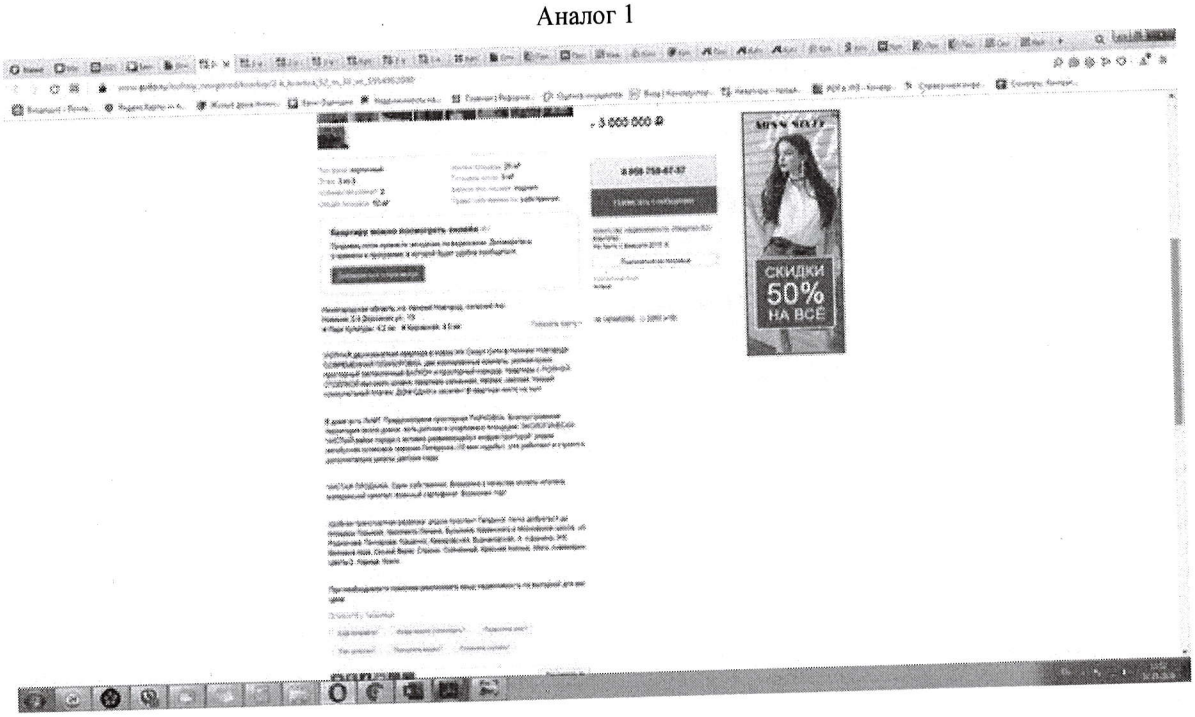
жилое помещение (квартира) номер: 48



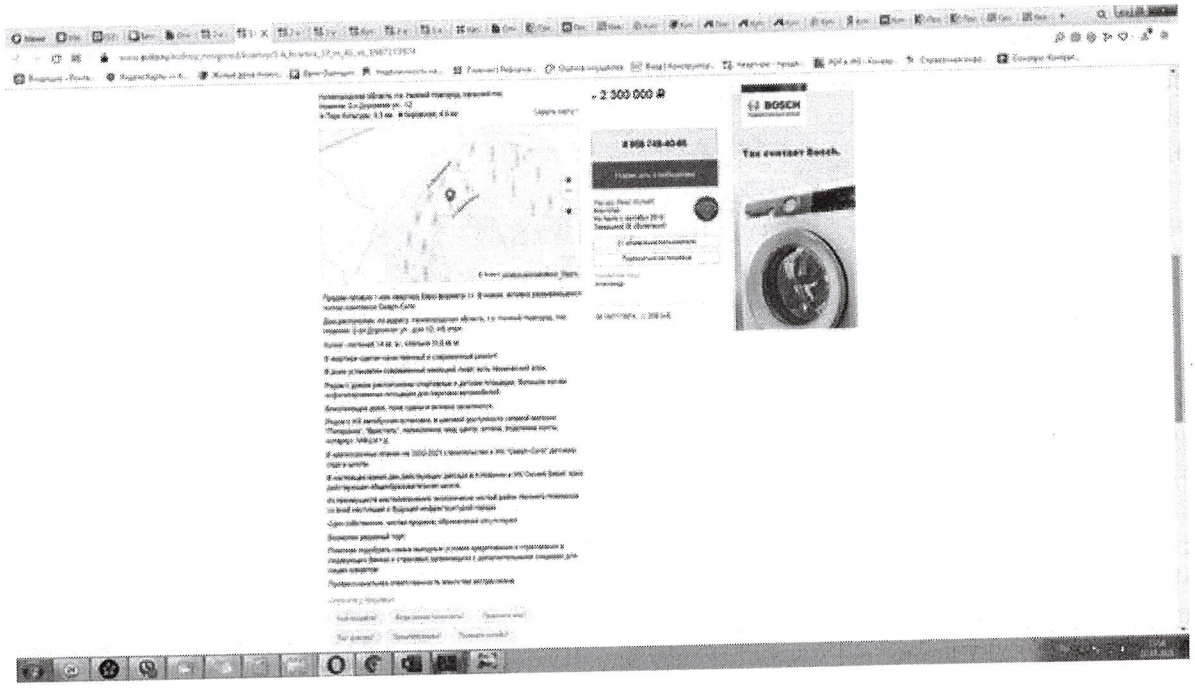
М.Одинокова Сарапкина А.А.

КОПИЯ ВЕРНА
СПЕЦИАЛИСТ ОИК ЦИК
24. 11. 2014
САМОЙЛОВА К. А.

Аналог 1



Аналог 2



Аналог 4

