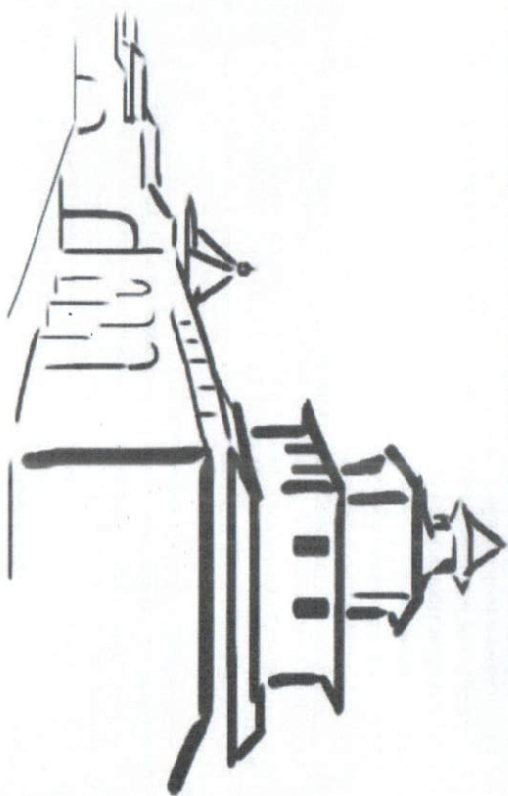


ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



ОТЧЕТ № 2021/1109

об оценке квартиры

Адрес: Нижегородская обл., г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул. Победная, д 17 корп. 2, кв 76

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Нижний Новгород, ул Победная, д 17 к 2, кв 76
Дата определения стоимости: 08.04.2021

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: -

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

Дата составления: 08.04.2021

Нижний Новгород • 2021

ПЦОКО

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО
КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ



Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.

Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1	Задание на оценку	4
1.2	Применяемые стандарты оценки	5
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	6
1.4	Основные факты и выводы	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки	9
3.2	Место расположения Объекта оценки	13
3.3	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
5	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
4.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки	18
4.2	Классификация объектов жилой недвижимости	19
4.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	21
4.4	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки	21
4.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов	23
4.6	Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости	23
4.7	Основные выводы	25
6	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
8	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	28
8.1	Основные этапы процесса оценки	28
8.2	Основные понятия и терминология	28
8.3	Выбор подходов к оценке	29
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	31
9.1	Выбор объектов-аналогов	31
9.2	Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов	33
9.3	Обоснование корректировок	34
9.4	Выведение стоимости оцениваемого Объекта недвижимости	40
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
12	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	45
13	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	46
14	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	47
15	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	52
16	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	58

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 44,20 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская обл., г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул. Победная, д 17 корп. 2, кв 76
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 44,20 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская обл., г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул. Победная, д 17 корп. 2, кв 76
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕИРН Техническая документация Задание на оценку См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕИРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.02.2019
Наличие ограничений (обременений)	Залог в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	08.04.2021
Период проведения оценки	С 08.04.2021 по 08.04.2021
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, используемые 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, предназначены 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 проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Параметр	Значение
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 соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.	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 пыльного, диатомического и контрольно-измерительного оборудования.
Препятствия к осмотру объекта	Имеются
Необходимость привлечения специалистов, обладающих профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые 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
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", ИНН 5257039538, ОГРН 1155257002174 от 25.03.2015
Место нахождения Исполнителя	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Почтовый адрес Исполнителя	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Банковские реквизиты Исполнителя	40702810442000011502, Волго-Вятский банк Сбербанка России 3010181090000000603 042202603
Контактная информация	Тел./факс (831) 220-82-70, 415-77-89; email: refko@yandex.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №9221853855901, выдан Страховое общество "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 05.11.2020, срок действия: с 13.11.2020 по 12.11.2021.
Оценщик	Кононов Мария Николаевна Почтовый адрес: г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21 Трудовой договор: № 2 от 25.03.2015 E-mail: kononik@refko.ru Номер контактного телефона: 8 (831) 2204708
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ШП 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 акционное общество "Ингосстрах", страховой полис №43-542-081452/20, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 09.10.2020, срок действия полиса: с 28.11.2020 по 27.11.2021
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 44,20 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул. Победная, д.17 корп. 2, кв.76
Адрес по ФИАС	г. Нижний Новгород, ул. Победная, д.17 к.2, кв.76
Кадастровый/условный номер	52:18:0010470:88
Ограничения и пределы применения ипотечной стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Кучин Николай Дмитриевич
Ограничения (обременения) права	Залог в силу закона
Дата осмотра	08.04.2021
Дата оценки	08.04.2021
Период проведения оценки	С 08.04.2021 по 08.04.2021
Основание для проведения оценки	Договор № 473/ОН-2020 (ТЗ 111) от 07.04.2021
Официальный курс за 1 долл. США	77,7730 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 200 000 руб. Доходный подход: не применялся Заплатный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	3 200 000 (три миллиона двести тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 41 145 (сорок одна тысяча сто сорок пять) долларов США
Инвентаризационная стоимость Объекта оценки	2 690 000 (два миллиона шестьсот девяносто тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 34 588 (тридцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь) долларов США

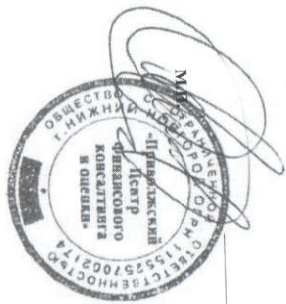
Оценщик

Кононюк Мария Николаевна

Яковлев Дмитрий Александрович

Генеральный директор

Handwritten signature



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 действенно 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 полноты и соответствия законодательству представленных документов, а исходил из достоверности всех данных, представленных 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 допущения 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 представленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иными путями, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представленной документации. На Оценщика 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, дистанционного и контрольно-измерительного оборудования.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже дома по адресу: Нижегородская обл., г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул. Победная, д 17 корп. 2, кв 76, кадастровый/условный номер 52:18.0010470:88.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Приволжский федеральный округ
Район города	Сормовский
Транспортная доступность	Хорошая
Описание района расположения Объекта оценки	
Окружающая застройка	Представлена жилыми зданиями
Наличие и описание улучшений	Парки Скверы Водоем Школа Детский сад Отделение банка Предприятия службы быта Торговые предприятия Аптека Поликлиника
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Есть Есть Есть Есть Есть Есть Есть Есть Есть Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Относительно благоприятная
Экологическая обстановка	Средняя
Престижность района	Удовлетворительная
Эстетичность окружающей застройки	79 593 (https://www.dreamt.ru/dom/gotod-nizhnj-putevodit-robdelaya-17-2)
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	Средняя
Наличие и тип автомобильной парковки	Хорошее
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Описание здания, поэтажно	
Наименование жилого комплекса	2008 (https://www.reformagk.ru/myhouse/profile/passport/8721690#content)
Год постройки дома	Нет данных
Год последнего капитального ремонта	I
Группа капитальности	Нет данных
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных

Описание здания, поэтажно		
Физический износ дома, %	9 Определается исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (143 года) и результата визуального осмотра). Величина физического износа дома рассчитывается по следующей формуле: $FI = (ЭВ/ТС) * 100\%$, где: FI – физический износ; $ЭВ$ – эффективный возраст; $ТС$ – типичный срок экономической жизни.	
Количество квартир в доме	Нет данных	
Серия дома	-	
Тип перестройки	Нет данных	
Этажность дома	10 (https://www.reformagk.ru/myhouse/profile/passport/8721690#content) (https://www.reformagk.ru/myhouse/profile/passport/8721690#content)	
Материал стен	Кирпич (-) (https://www.reformagk.ru/myhouse/profile/passport/8721690#content)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://www.reformagk.ru/myhouse/profile/passport/8721690#content)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт Мусоропровод Охрана	Есть Есть 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	Нет данных	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных	
Прочие особенности дома	Тип планировки относится к категории «Массовое современное жилье». В связи с чем, корректировки, определяемые Оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020». принимаются только для данной категории квартир”.	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1
Площадь Объекта оценки, кв. м	44,20 (согласно документам БТИ)

Описание Объекта оценки	
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	46,50 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	2,30 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	20,40 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	11,90 (согласно документам БТИ)
Наличие балконов/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)
Расположительные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кот-во и тип санузлов	Нет данных (согласно документам БТИ)
Выг из окна, стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных
Противопожарная безопасность	Нет данных
Дополнительные удобства	Нет данных

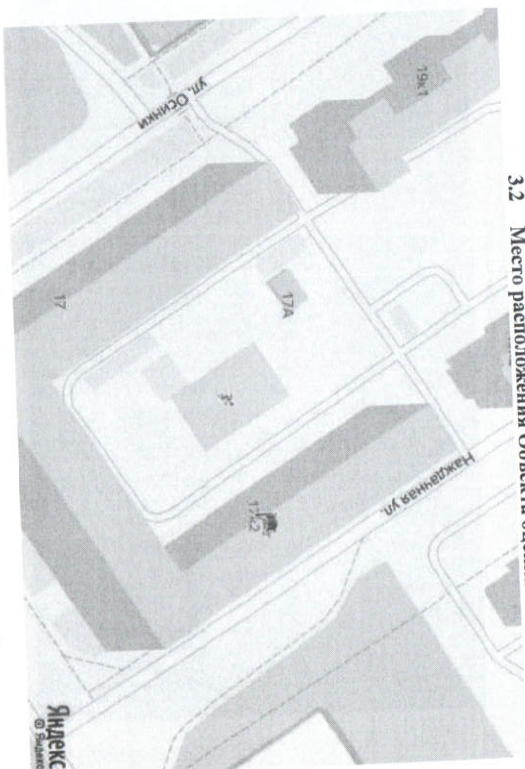
Инженерное оборудование дома		
	Централизованное	
Холодное водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Горячее водоснабжение	Централизованная	
Канализация	Централизованное	
Электрооснабжение	Присутствует	
Газоснабжение	Централизованное	
Отопление	Нет данных	
Кухонная плита	Нет данных/Нет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

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	-
Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Купчи Николай Дмитриевич, Право собственности, дата получения права: 22.10.2018

Юридический статус, согласно представленной документации	
Обременения	Заполн в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда
Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источники: открытые источники сети Интернет, данные заказчика и визуальный осмотр

3.2 Место расположения Объекта оценки



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

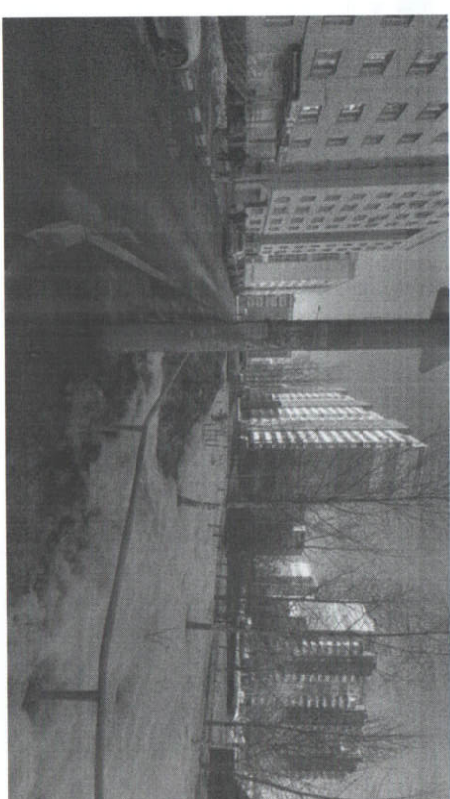
Метка	Адрес	Номер анализа
флижок	Нижегородская, Нижний Новгород, Победная, 17 к 2, 76	Объект оценки

3.3 Фотографии Объекта оценки

1. Внешний фасад дома



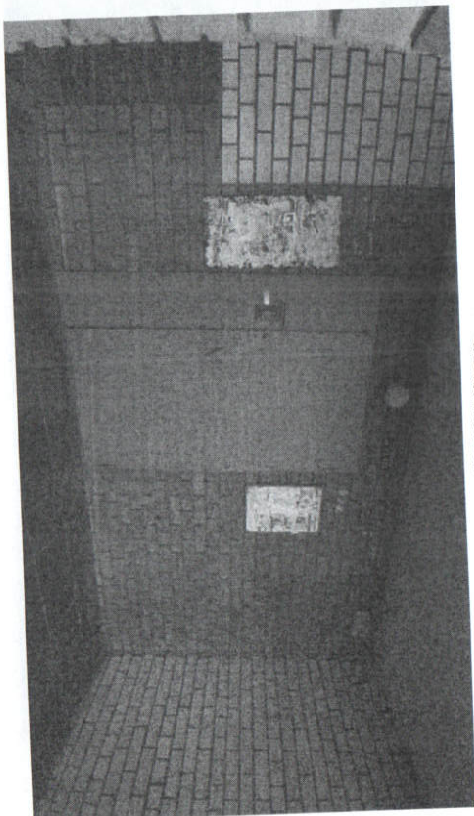
2. Прилегающая территория



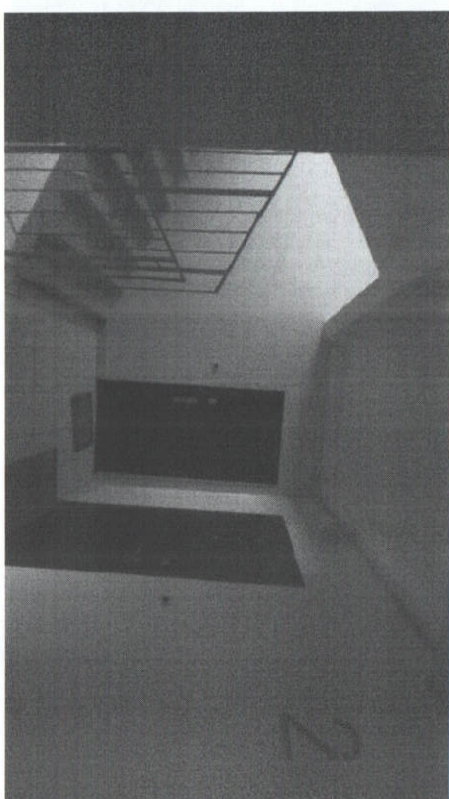
3. Адресный указатель



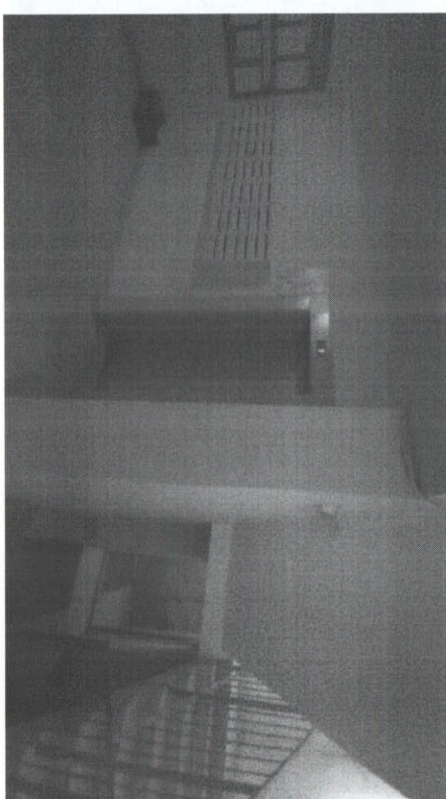
4. Вход в подезд



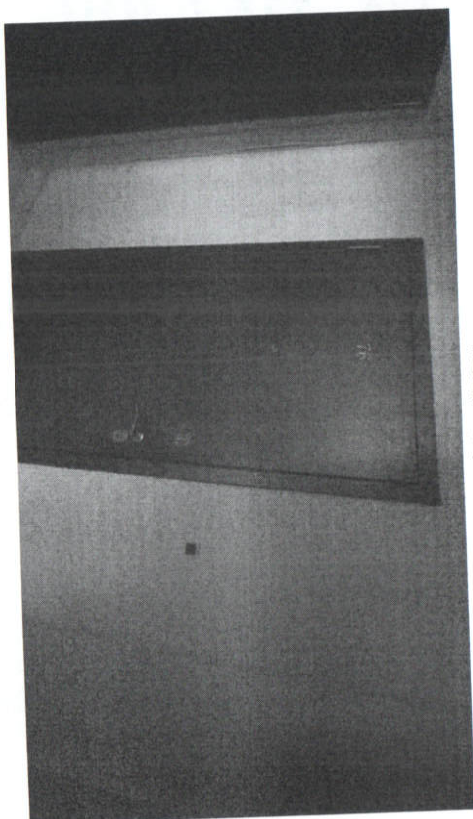
5. Состояние подезда



6. Состояние подезда



7. Входная дверь



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

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

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

2020 год стал рекордным по числу событий, оказавших влияние на рынок недвижимости. Безусловно, главной проблемой для строительной отрасли стала пандемия коронавирусной инфекции COVID-19. Этот внеплановый фактор, а точнее, его опосредованное влияние — введение режима самоизоляции, приостановка работ и ограничения на въезд в России трудовых мигрантов серьезно отразились на бизнесе застройщиков. Среди проблем, которые повлияли на стоимость строительства и бизнес девелоперов в 2020 году, опрошенные «РБК-Недвижимость» застройщики также назвали:

запрет строительства апартментов;

рост себестоимости строительного-монтажных работ (СМР);

изменения в законе о видах разрешенного использования земельных участков;

ужесточение норм градостроительного проектирования;

отставание развития транспортной и социальной инфраструктуры в городах и т. д.

Большинство опрошенных застройщиков называют важной проблемой в этом году дефицит рабочих кадров на стройках. Эта проблема напрямую связана с пандемией и отразится на рынке и в следующем году. Дефицит трудовых ресурсов на строительных площадках возник из-за того, что потенциальные работники из ближнего зарубежья не могут въехать в Россию в связи с противоэпидемическими мерами.

Рост себестоимости строительного-монтажных работ (СМР) — также важная проблема для бизнеса девелоперов и причина увеличения стоимости жилья для покупателей.

Кроме того, с начала пандемии у застройщиков появились новые статьи расходов, связанные с соблюдением санитарных требований, покупкой средств защиты и тестов на COVID-19.

Состоительные россияне обратились к льготной ипотеке: в 2020 году заметнее всего вырос спрос на кредиты для покупки первичного жилья бизнес-класса, пишут «Известия», ссылаясь на участников рынка недвижимости. По словам аналитиков Capital Group, рост интереса к ипотеке в 2020-м оказался наиболее выраженным в сегменте новостроек бизнес-класса Москвы, за год количество продаж таких «квадратов» с привлечением кредитов увеличилось на 108% по сравнению с 2019-м. В элитном и комфорт-классах количество ипотечных сделок выросло на 31 и 33% соответственно, сказали аналитики.

Тренд на увеличение числа сделок с ипотекой в сегменте бизнес-класса наблюдается по всей стране, указала руководитель направления по работе с премиум-сегментом федеральной компании «Этажи» Нурия Бикбова. Пиковое значение отмечалось в сентябре и октябре — тогда показатель был в 2,5 раза выше, чем в мае, сообщила Бикбова. Влияние госпрограммы на спрос было заметнее всего в двух ценовых сегментах рынка новостроек — в комфорт- и бизнес-классе, сказала заместитель генерального директора компании МК Групп Ирина Дюкова. В апреле доля ипотеки была около 50%, в мае — 70%, к середине лета в некоторых проектах показатель превысил 80%. К началу июня более двух третей всех ипотечных сделок заключались уже по льготной ипотеке, отметила Дюкова.

По мнению участников рынка, тенденция 2020 года закрепится, и сделок с ипотекой в премиальном сегменте будет еще больше. В первом полугодии 2021-го тренд продолжит набирать обороты, при этом доля ипотечных сделок в сегменте произойдет весной в преддверии завершения строительства льготной ипотеки. Доля таких сделок может увеличиться еще на 10–15%. Также средняя стоимость «квадрата» в сегменте бизнес-класса может увеличиться на 5–10%, считают эксперты.

4.2. Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2019», приведена следующая классификация объектов жилой недвижимости:

Старый фонд, в том числе:

- **старый фонд.** Дома довоенной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
- **дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.** Дома отличаются лаконичным архитектурно-планировочным решением, расположенным 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.
- **нородныестройки.** Год постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реке – бревенчатые. Перекрытия – часть деревянные. Высота помещений – двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горнее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.
- 1. **Массовое жилье советской постройки, в том числе:**
 - **сталинские (монументальные) квартиры.** Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинка см. в классификации 4 группы) в большинстве своем многоэтажные (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.
 - **хрущевки.** Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реке кирпич, лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухни небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горнее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
 - **брежневки.** Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменяла – 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 своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
 - **бывшие общежития, коммунальные квартиры** – приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств, места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двух и более пользователям и/или собственникам, не являющихся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно используемых вспомогательные помещения (места общего пользования квартир) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
 - **гостиные (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 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо непонятный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подвалах домов такого типа используются коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа раздвигаются 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 гостиные. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

- **стандартная (современная, типовая) планировка.** Дома спроектированы (после хрущевско-брежневского времени) покомнатно, 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифта. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузел, 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.
- **улучшенная планировка.** Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома раздвигаются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данных вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, довольно большой кухни и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м;
- 2. **Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:**
 - **современное жилье эконом класса.** Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, двухкомнатной – от 44 кв. м 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Привлекательная территория таких домов не отражается в них нет видообладания, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
 - **современное жилье комфорт-класса.** Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отсюда будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть отражен по периметру, часто устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Лотники в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 53 кв. м, трехкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
 - 3. **Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:**
 - **современное жилье бизнес-класса.** Монументально-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с пропорциональным экстерьером, имеют отгороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудование детских площадок и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартир, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть неэксплуатация двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 150 кв. м. Общая площадь кухни – не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
 - **современное элитное жилье.** Монументально-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсобережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.

свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухонно-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса слагаются с эксклюзивной отделки и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заземлением всех инженерных сетей в квартире. Элитные новостройки имеют оговоренную охраняемую территорию с ландшафтными дизайнами и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Непосредственные черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

- **элитные сталинки (полногабаритные квартиры).** Параллельная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть избыточность и силу советского строя. Для этого характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличаются монументальностью и прочностью. 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 комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Параллельно были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохраняло некоторые элитные черты. Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.
- **большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированных в современном стиле** – обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.4. Анализ влияния общей экономической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости

Первичный рынок жилой недвижимости

По данным Домостроительств на рынке строится жилье в феврале наблюдалось повышение цен. Средневзвешенная цена квартир в новостройках составила 102 841 рубль за квадратный метр. По сравнению с данными за январь, цена повысилась на 477 рублей за квадратный метр или на 0,47%.

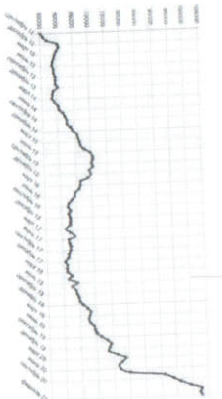


Рис. 1. Динамика средней цены предложения

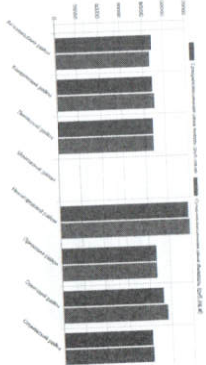


Рис. 2. Средние цены предложения квартир в

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.

квартир в новостройках в Нижнем Новгороде!

новостройках в Нижнем Новгороде!

Вторичный рынок жилой недвижимости

По данным www.eiprem.ru, на рынке готового жилья Нижнего Новгорода в феврале наблюдалось повышение цен. Средневзвешенная по городу цена предложения готового жилья в феврале составила 82729 руб. за квадратный метр. По сравнению с данными за январь, средневзвешенная цена на готовое жилье в Нижнем Новгороде в феврале повысилась на 1703 руб., за квадратный метр или на 2,1%. Максимальное в процентном отношении повышение цен на готовое жилье в феврале наблюдалось в Московском районе – по сравнению с данными за январь, средневзвешенная цена на готовое жилье здесь повысилась на 2,67% (1951 руб./кв.м.).

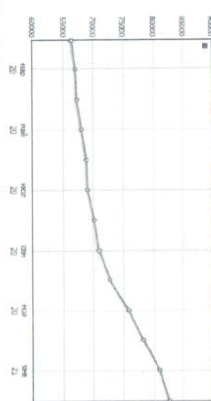


Рис. 3. Динамика средней цены предложения по городу на рынке готового жилья в Нижнем Новгороде!

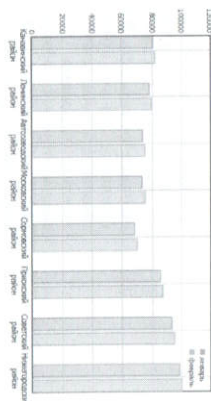


Рис. 4. Средняя цена предложения на рынке вторичного жилья в Нижнем Новгороде!

Поскольку информация о рынке вторичного жилья на месяц март 2021 года в открытых источниках на данный момент отсутствует, для оценки текущей ситуации на рынке готового жилья Нижнего Новгорода Оценщик провел дополнительную статистическую обработку. В обработке участвовало 1500 предложений на продажу квартир. Для сопоставления и анализа цен на жилое жилье в Нижнем Новгороде по данным цен предложений в феврале 2021 г. Оценщиком были построены ценовые диапазоны с исключением определенного количества крайних значений. Крайние значения цен, как правило, относятся к квартирам с какими-либо отклонениями от стандарта (например, такие квартиры могут иметь худшее физическое состояние или напротив, сверхлучшее). Полученные ценовые диапазоны включают не менее 50% исходных данных и приводятся в следующей таблице.

Таблица 4.1. Рыночная стоимость жилой недвижимости на 01 марта 2021 г. Источник: Собственные разработки

Районы города	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
Нижгородский (центр)	43 000	198 000
Нижегородский (места, отличные от центра)	33 500	95 000
Советский (центр)	43 000	120 000
Советский (места, отличные от центра)	40 000	90 000
Примокский	28 000	90 500
Канавинский	27 000	95 000
Автозаводский	32 000	95 000
Сормовский	31 100	92 000
Ленинский	29 000	95 000
Московский	34 000	95 000

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

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

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

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

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

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

1. Характеристики объекта.

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

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

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

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

Таблица 4.2 Диапазоны изменения ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы	Корректирующий коэффициент	
	Минимальное значение	Максимальное значение
Наименование	Значение	
Статус населенного пункта	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье.	1. 0,00
областной центр		0,74
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,64
районеры с развитой промышленностью		0,52
районеры сельскохозяйственных районов		0,41
прочие населенные пункты		0,58
4. Жилье повышенной комфортности.		1,00
областной центр		1,00

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,76	0,90
Местонахождение в пределах города			
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье.			
культурный и исторический центр		1,00	
центры административных районов города, зоны точечной застройки		0,84	0,94
спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы		0,78	0,88
спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		0,72	0,84
окраины городов, промзоны		0,60	0,73
4. Жилье повышенной комфортности.			
культурный и исторический центр		1,00	
центры административных районов города, зоны точечной застройки		0,85	0,95
спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы		0,80	0,90
спальные микрорайоны 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	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.			
кирпич		1,00	
блокипанель		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	

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
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 (требуемое 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 (панельный) квартиры может изменяться в 2 раза и более (без учета 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. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов жилого назначения, являются: тип (серия) дома, местоположение, общая площадь, материал стен, этаж, на котором расположен объект недвижимости, видовые характеристики, физическое состояние, потребность в ремонте и состояние отделки.
2. Самым дорогим в расчете на 1 кв. м является жилье повышенной комфортности, самым дешевым – жилье старого фонда. Среднему интервалу составляет массовое жилье советской постройки и массовое современное жилье.
3. Ликвидность квартиры зависит от ее характеристик: количество комнат и месторасположение объекта. Однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом, поэтому степень ликвидности объектов однокомнатных квартир определяется Оценщиком выше средней (срок реализации 2 мес.). Двух-трехкомнатные квартиры, расположенные в центрах районов, являются средне ликвидными (срок реализации 3 мес.). Ликвидность элитных квартир определяется Оценщиком ниже средней (срок реализации 6 мес.).

6 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 6.1.1. Градация ликвидности имущества			
Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

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

Таблица 6.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки	
Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики объекта (состояние)	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Улучшенная
Иные факторы	-

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

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение физических 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 максимальный 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 нежилое производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово целесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого квартира.

8 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

8.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 8.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах)	Проведено
Составлены с данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Установление данных об объектах недвижимости	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или иными обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, договоров, договоров, зарезервированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об объектах недвижимости	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление данных об объектах недвижимости	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

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

8.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: "...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отступать. 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 чужой стороны не было;
5. платежи за Объект оценки выражены в денежной форме.

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

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

Ликвидационная стоимость - это расценка величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отуждению 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимом 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.

8.3 Выбор подходов к оценке

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшения 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 недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) 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 (дисконтирование) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годового 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;

29

3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

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

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

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

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на поиске, 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 составить вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

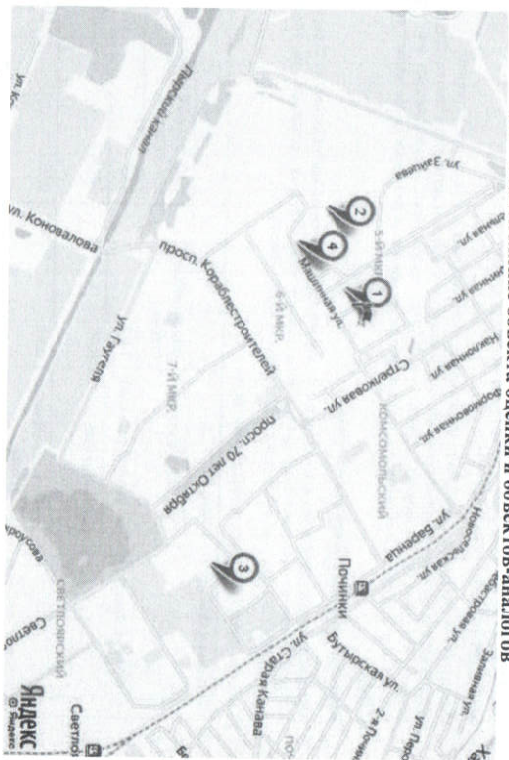
В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых внесены поправочные коэффициенты для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.

Таблица 9.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Нижний Новгород, ул. Победная, 17	Нижний Новгород, ул. Зайцева, 24	Нижний Новгород, ул. Василия Изанова, 14к8	Нижний Новгород, ул. Машинная, 31
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/4803075823776621056/	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/2-k_kvartira_554_m614_et_2135612203	https://realty.yandex.ru/offer/4675295478213369203/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A1%2C%20old%3A9&utm_campaign=recommendations-item-to-item	https://realty.yandex.ru/offer/4675295478212510286/
Контактная информация	8-909-290-21-10 Согласно результатам телефонных переговоров скидка на торг на данную квартиру составляет 100 000 руб. (2,6%)	8-987-390-24-17 Согласно результатам телефонных переговоров скидка на торг на данную квартиру составляет 100 000 руб. (2,4%)	8-987-087-93-79 Согласно результатам телефонных переговоров скидка на торг на данную квартиру составляет 150 000 руб. (3,7%)	8-923-056-60-11 Согласно результатам телефонных переговоров скидка на торг на данную квартиру составляет 40 000 руб. (1,1%)
Цена предложения	3 800 000	4 200 000	4 000 000	3 690 000
Цена за 1 кв. м	84 444	75 812	85 106	75 926
Населенный пункт	Нижний Новгород	Нижний Новгород	Нижний Новгород	Нижний Новгород
Год постройки	2007	1997	2007	2001
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	7	6	3	6
Этажность здания	10	14	10	10
Площадь, кв. м	45,00	55,40	47,00	48,60
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

9.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Место	Адрес	Номер анализа
флажок	Нижегородская, Нижний Новгород, Победная, 17 к 2, 76	Объект оценки
1	Нижний Новгород, ул. Победная, 17	1
2	Нижний Новгород, ул. Зайцева, 24	2
3	Нижний Новгород, ул. Василья Иванова, 14к8	3
4	Нижний Новгород, ул. Машинная, 31	4

9.3 Обоснование корректировок

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять коррекцию на торг. Корректировка на торг зависит от объема и активности сопоставляемого сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг. Согласно результатам телефонных переговоров скидка на торг на jednu неактивную составляет от 40 000 до 150 000 p.6.

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-2020. Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на материал стен

Цены квартир	Аналог		
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные/блочн ые стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02
	монолитные стены	0,98	1,00
	панельные/блочн ые стены	0,91	0,93

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-2020. Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на этаж

цены	аналог					
квартир для классов (групп): 1. Старый фонд 2. Массовое жилье современно и постройки 3. Массовое современно е жилье	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный й этаж	консольный этаж	
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный	0,97	0,99	0,98	1,00	1,07

	й этаж				
	показатель	0,86	0,92	0,91	0,93
	этаж				1,00

Корректировка на этажность.

Пожалуйста, укажите обоснование данной корректировки

Корректировка на общую площадь.

Данная поправка учитывает существенно влияющий на рыночную стоимость недвижимости такой факт, как площадь. Объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности крупных объектов. Корректировка на масштаб приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры».

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

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки	Площадь, кв. м	аналог					более или равно 80
		менее 30	30-40	40-50	50-65	65-80	
объект оценки	менее 30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	более или равно 80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица. Корректирующие коэффициенты на масштаб для массового современного жилья, жилья повышенной комфортности

3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности	аналог					более или равно 120
	Площадь, кв. м	менее 30	30-50	50-65	65-90	90-120

объект оценки	менее 30	30-50	50-65	65-90	90-120	более или равно 120
	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,76
	1,06	1,00	0,93	0,88	0,83	0,81
	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,87
	1,21	1,14	1,06	1,00	0,94	0,92
	1,28	1,21	1,13	1,06	1,00	0,97
	1,31	1,24	1,16	1,09	1,03	1,00

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

Корректировка на 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 строительные материалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 9.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Авляют/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -2000	от -4000	от -7000	от -10000	от -12000
Под чистовую отделку	от 2000	от 0	от -2000	от -5000	от -8000	от -10000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 4000	от 2000	от 0	от -3000	от -6000	от -8000
Хорошее состояние	от 7000	от 5000	от 3000	от 0	от -3000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 10000	от 8000	от 6000	от 3000	от 0	от -2000
Ремонт премиум класса	от 12000	от 10000	от 8000	от 5000	от 2000	от 0

37

ОТЧЕТ 2021/1109 от 08.04.2021

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, 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 систем отопления (в полном объеме), подведение торцевого и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электрификации разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финишных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финишного 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 беить или краить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорожка кухонная тумба. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в старых 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 отделе 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 кухни (освещение, техника, парнир). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются - «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы.

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

ОТЧЕТ 2021/1109 от 08.04.2021

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i - общее количество корректировок i-ого аналога.

9.4 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:

3 200 000 (три миллиона двести тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 41 145 (сорок одна тысяча сто сорок пять) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Нижегородская, Нижний Новгород, Победная, 17 к 2, 76	Нижний Новгород, ул. Победная, 17	0,0%	Нижний Новгород, ул. Зайцева, 24	0,0%	Нижний Новгород, ул. Василия Иванова, 14к8	0,0%	Нижний Новгород, ул. Машинная, 31	0,0%
Цена предложения	—	3 800 000		4 200 000		4 000 000		3 690 000	
Цена за 1 кв. м	—	84 444		75 812		85 106		75 926	
Уторговывание	—	-2,6%		-2,4%		-3,7%		-1,1%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	81 249		73 993		81 957		75 091	
Год постройки	2 008	2007	0,0%	1997	0,0%	2007	0,0%	2001	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	2	7	0,0%	6	0,0%	3	0,0%	6	0,0%
Этажность здания	10	10	0,0%	14	0,0%	10	0,0%	10	0,0%
Площадь, кв. м	44,20	45,00	0,0%	55,40	5,0%	47,00	0,0%	48,60	0,0%
Общая процентная поправка		-2,6%		2,6%		-3,7%		-1,1%	
Физическое состояние		Хорошее состояние		Хорошее состояние		Хорошее состояние		Хорошее состояние	
Без отделки / требуется капитальный ремонт		-7 000		-7 000		-7 000		-7 000	
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		75 249		70 783		74 957		68 091	
Весовые коэффициенты		0,2593		0,2222		0,2593		0,2592	
						Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.		72 326	
						Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.		3 196 809	
						Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)		3 200 000	

41

ОТЧЕТ 2021/1109 от 08.04.2021

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Затратный подход применен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка обькта. Недостатком затратного подхода является 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 принятие ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов ориентируются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

Таблица 10.1.1. Согласование полученных результатов			
Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 200 000	1,0	3 200 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

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

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул. Победная, д 17 корп. 2, кв 76, составляет: 3 200 000 (три миллиона двести тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 41 145 (сорок одна тысяча сто сорок пять) долларов США.

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 3 020 000 до 3 380 000 рублей.

ОТЧЕТ 2021/1109 от 08.04.2021

42

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

C_n = \frac{C_p}{(1 + \frac{r}{m})^n} \times K_e

где,

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

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

t_n – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

t_d = t_{p,d} - t_{f,d}

где,

t_{p,d} – продолжительность периода дисконтирования (лет);

t_{f,d} – продолжительность разному долгого периода экспозиции объекта (лет);

t_{f,d} – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве головной ставки дисконта принята среднерыночная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 7,64% (Московская биржа, <http://www.moex.com/ru/marketsdata/indices/state-b-curve/>).

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

Таблица 11.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источники: 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 K_E в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 11.1.2. 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

Источники: 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 уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 11.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (C _p), руб.	3 200 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	7,64
Продолжительность разному долгого периода экспозиции объекта (t _{p,d}), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (t _{f,d}), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (C _n), руб. (округленно)	2 690 000

Источники: 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., г. Нижний Новгород, Р-н Сорочинский, ул. Победная, д 17 корп. 2, кв 76, составляет 2 690 000 (два миллиона шестьсот девяносто тысяч) рублей

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

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

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

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

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

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

13 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеперечисленные материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

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

Нормативные акты:

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

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

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб.: СПбГТУ. 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайлера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело. 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Глазюк В. В., Глазюк 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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Оценщик:

Кононок Мария Николаевна

платформ: серия 2205 № 709-5-5, выдан 25.03.2006 г.
УПРАВЛЕНИЕм ВНЕШНИХ ДЕЛ КАЛЫДНИКОГО РАЙОНА
ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
Код подразделения: 522-002

включен в реестр СПО «СФСО»;

Органикам имеет право осуществлять олеоночную деятельность на всех территориях Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об олеоночной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.
Выдано «23» сентября 2020 г.

000258

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

«07» октября 2020 г.

2. Иллюстрированный курс

1. СТРЯХОВАТЕЛИ

I.I. Korotkiy *Moscow, Russia*

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Сравнение различных экономических регионов

(СПОК ДИСТАНЦИЯ ДОГОВОРА)

олигити страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором.

РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД

Важнейшим условием обеспечения безопасности населения (особенно в период подготовки к эвакуации) является своевременное оповещение населения о необходимости эвакуации. Для этого необходимо иметь надежные средства связи, позволяющие оперативно передавать информацию о состоянии обстановки и о необходимости эвакуации населения.

4. СТРАХОВАТЕЛЬСТВО

СРАВНЕНИЕ НАЧАЛ ПОЛУЧЕНИЯ ОКИСНОГО АЗЕТА

5. СТРАХОВАНИЕ ПИЛЕНИЯ

51.5 100,00 (Итого тысяч евро) payable за период существования. Оплата производится по мере

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ

6.1. Наказуемый должен заключить и действовать в соответствии с Программой исправления

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

7.1. Объекты спроектированы по системе Лернера являются интуитивные интерпретации

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

8.1. Страховщик считается уступившим в законную силу решение

11. УВЕДОМЛЕНИЕ

10.1. По количеству летности подразделяется на:

направлениях патентованных образом при использовании средств защиты. Установить	Сторонами
Сторонами	

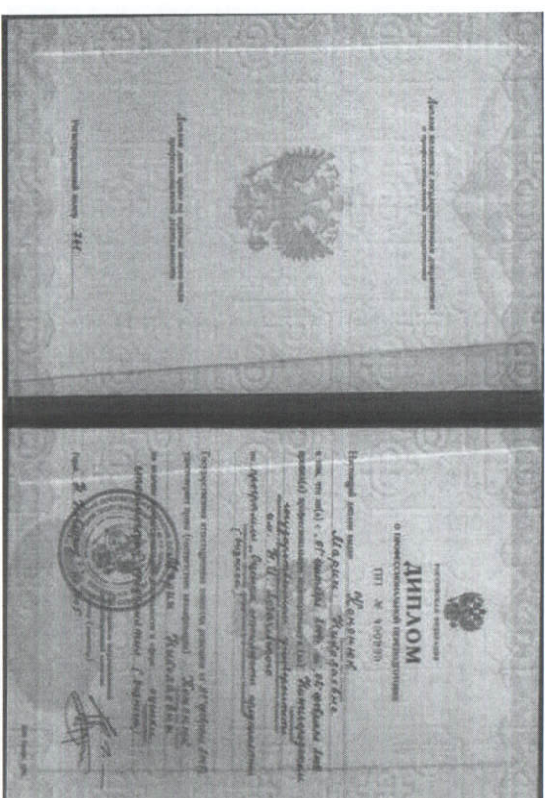
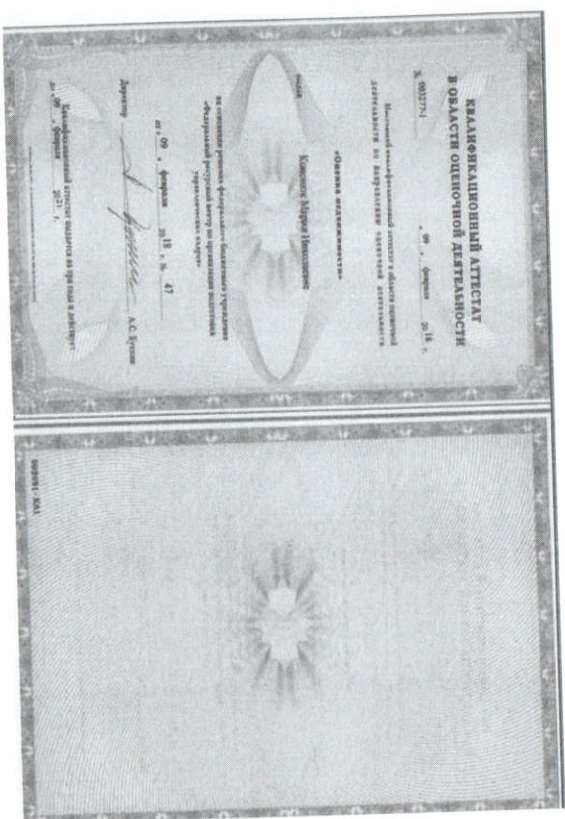
СТРАХОВЫЕ: Кенонен МЛ

СТРАХОВЫЙ: ГОД ИЛИ БОЛЬШЕ

Or Cyproheptadine:

On Crapostolus, 1881

Orlovskiy M.A. *Scientific and methodological aspects of the study of the role of the immune system in the pathogenesis of infectious diseases*. Moscow: Meditsina, 2019. 128 p.



Право собственности/ETPH

[illegible]

Право собственности/ЕІРН

[illegible]

Право собственности/ЕПРН

История и философия науки: проблемы методологии и философии науки. Сочинения и статьи. М.: Наука, 1988. 208 с.

[illegible]

Техническая документация

Table 2
Hypotheses and Expected Relationships: Summary of Significant Relationships in the Hypothesis Testing

[illegible]

Задание на оценку

Типовая форма № 119Н-1196/2009

Иллюстрация № 1

и Логвору на оказание услуг по оценке имущества

JOURNAL OF THE
 AMERICAN
 SOCIETY OF
 CLIMATE ENGINEERS

Заказ на сумму № 111 от 07 апреля 2021 года

[illegible]

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР: ОПИЛ в репозитории Репозитории

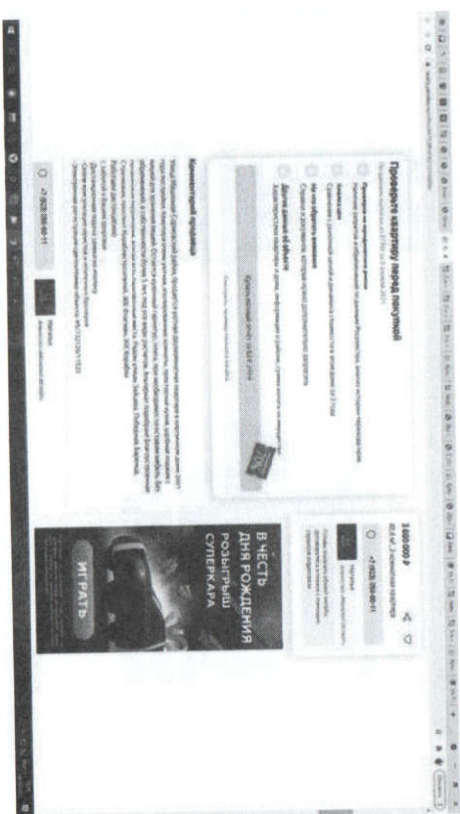
Женюков С.В.

16 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 4



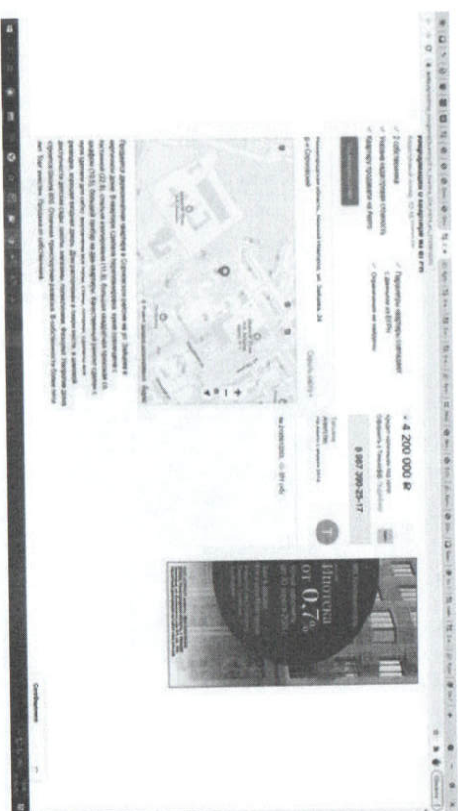
Аналог 4



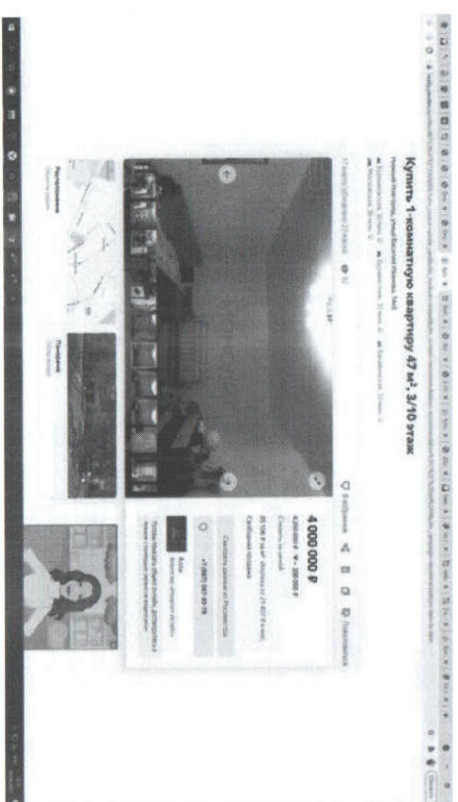
Аналог 2



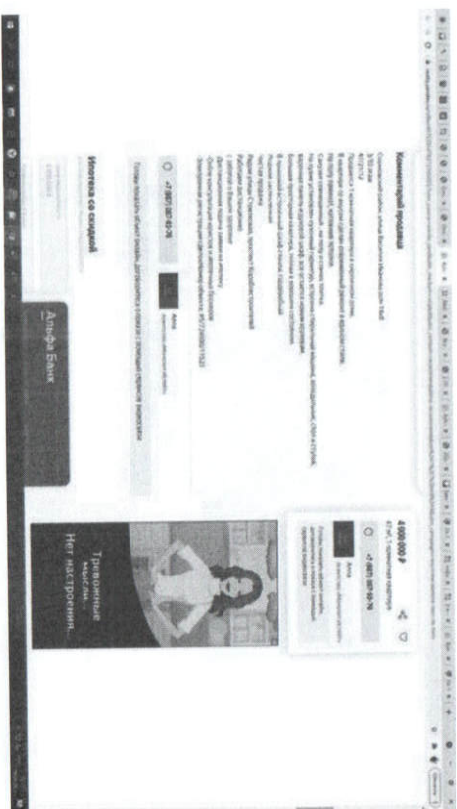
Аналог 2



Аналог 3



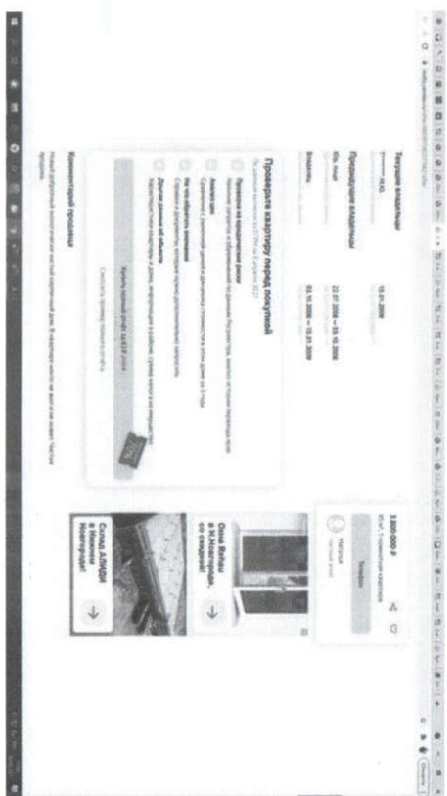
Аналог 3



Аналог 1



Аналог 1



Проставлено, проинформировано, скреплено печатью
33 (Тридцать три) листа

Представитель Банка
ВТБ (ПАО)
Угловников Д.Г.