

30

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



ОТЧЕТ № 2021/4020

об оценке квартиры

Адрес: Нижегородская обл., г. Нижний
Новгород, ул. Композитора Касьянова, дом
12, кв. 1

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Нижний
Новгород, ул Композитора Касьянова, д 12,
кв 1

Дата определения стоимости: 26.11.2021

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: -

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

Дата составления: 29.11.2021

Нижний Новгород • 2021

ПЦФКО

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО
КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Место расположения Объекта оценки	12
3.3	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
4.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	17
4.2	Классификация объектов жилой недвижимости	17
4.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
4.4	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	20
4.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов	22
4.6	Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости	22
4.7	Основные выводы:	24
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	27
7.1	Основные этапы процесса оценки	27
7.2	Основные понятия и терминология	27
7.3	Выбор подходов к оценке	28
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 30	
8.1	Выбор объектов-аналогов	30
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	32
8.3	Обоснование корректировок	33
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	39
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	44
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	45
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	46
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	52
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	62

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 62,40 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Композитора Касьянова, дом 12, кв. 1
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 62,40 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Композитора Касьянова, дом 12, кв. 1 Кадастровый/условный номер: 52:18:0060214:2719
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
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Свидетельство о государственной регистрации права, 52 АД №370461 от 14.08.2012
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	26.11.2021
Период проведения оценки	С 26.11.2021 по 29.11.2021
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, 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 полностью соответствующими требованиям законодательства,

Параметр	Значение
	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.
Особенности осмотра объекта	Оценщик не проводил осмотра внутренних помещений в связи с невозможностью обеспечить доступ к осмотру жилого помещения.
Препятствия к осмотру объекта	Имеются. Доступ в помещение заказчиком и собственником предоставлен не был.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"

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 30101810900000000603 042202603
Контактная информация	Тел./факс (831) 220-82-70, 415-77-89, email: pcfko@yandex.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №922/2056258498, выдан Страховое общество "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 28.10.2021, срок действия: с 13.11.2021 по 12.11.2022.
Оценщик	Кононюк Мария Николаевна Местонахождение: 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.
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.07.2003
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №019978-1 от 31.05.2021 г., серия 013104-КА1. Дата выдачи аттестата: 31.05.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "СФСО", дата вступления 21.09.2018, дата выдачи св-ва 23.09.2021, номер в реестре СРО 707
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", страховой полис №433-542-099178/21, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 05.10.2021, срок действия полиса: с 28.11.2021 по 27.11.2022
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 (трехкомнатная квартира 62,40 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Композитора Касьянова, дом 12, кв. 1
Адрес по ФИАС	г Нижний Новгород, ул Композитора Касьянова, д 12, кв 1
Кадастровый/условный номер	52:18:0060214:2719
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Телехова Светлана Александровна, Право собственности, дата получения права: -
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	26.11.2021
Дата оценки	26.11.2021
Период проведения оценки	С 26.11.2021 по 29.11.2021
Основание для проведения оценки	Договор № 349/ОН (ТЗ 31) от 02.08.2021
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	74,6004 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 930 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 930 000 (четыре миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 66 085 (шестьдесят шесть тысяч восемьдесят пять) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 150 000 (четыре миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 55 630 (пятьдесят пять тысяч шестьсот тридцать) долларов США

Оценщик

Кононюк Мария Николаевна

Генеральный директор

Яковлев Дмитрий Александрович



М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта 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, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
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. Характеристики конструктивных элементов здания указаны 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 может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. По согласованию с Заказчиком оценка проводится без осмотра объекта оценки. Оценка проводится в допущении, что физическое состояние (состояние отделки) объекта оценки - неудовлетворительное, требуется проведение ремонта. Оценщик не проводил осмотра внутренних помещений, поэтому информации о наличии перепланировки у оценщика нет.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Композитора Касьянова, дом 12, кв. 1, кадастровый/условный номер 52:18:0060214:2719.

Характеристика месторасположения	
Район города	Нижегородский
Транспортная доступность	Средняя

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	-	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Удовлетворительная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Среднее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1988 (Согласно техническим документам)
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	10
Физический износ дома, %	22 Определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра. Величина физического износа дома рассчитывается по следующей формуле: $ФИ = (ЭВ/ТС) * 100\%$, где: ФИ – физический износ; ЭВ – эффективный возраст; ТС – типичный срок экономической жизни. Нормативный возраст жилого

Описание здания, подъезда		
	дома определяется по данным из открытых источников: http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21 ; https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy)	
Количество квартир в доме	Нет данных	
Серия дома	-	
Тип перегородок	Нет данных	
Этажность дома	9 (Согласно техническим документам) (Согласно техническим документам)	
Материал стен	Панель (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/7111964#content)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/7111964#content)	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	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 жилье советской постройки». В связи с чем, корректировки, определяемые Оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020», принимаются только для данной категории квартир".	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3 (Согласно техническим документам)
Площадь Объекта оценки, кв. м	62,40 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	66,80 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	4,40 (согласно документам БТИ)

Описание Объекта оценки	
Жилая площадь, кв. м	36,90 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	9,10 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	2,50
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	2,50
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		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Нет данных	
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

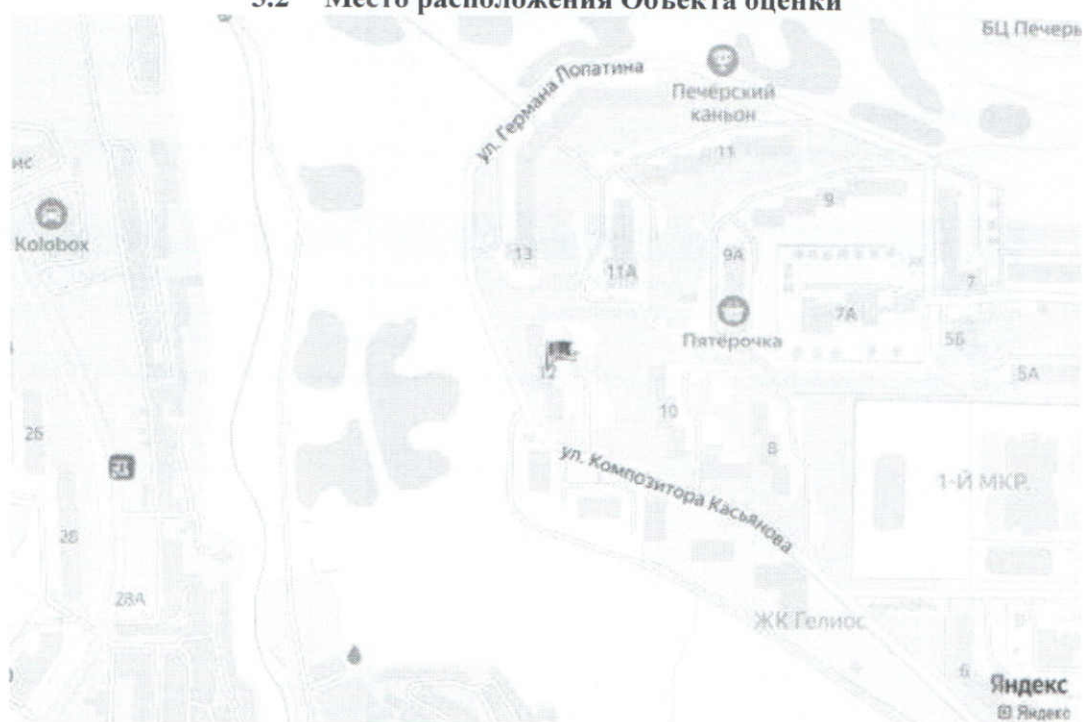
Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Нет данных
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных / Нет данных
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Телехова Светлана Александровна, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Ипотека 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

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

3.2 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Нижегородская, Нижний Новгород, Композитора Касьянова, 12, 1	Объект оценки

3.3 Фотографии Объекта оценки

1. Вид дома



2. Вид дома



3. Номер дома



4. Прилегающая территория



5. Прилегающая территория



6. Вид подъезда



7. Состояние подъезда



8. Тамбурная дверь



4 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 рекордсменом по числу событий, оказавших влияние на рынок недвижимости. Безусловно, главной проблемой для строительной отрасли стала пандемия коронавирусной инфекции COVID-19. Этот вне рыночный фактор, а точнее, его опосредованное влияние — введение режима самоизоляции, приостановка работы строек 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-Недвижимостью» застройщики также назвали:

запрет строительства апартментов;

рост себестоимости строительно-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 строительно-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.

Состоятельные 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 MR Group Ирина Дзюба. 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 заключалось уже по льготной ипотеке, отметила Дзюба.

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, пик роста доли ипотечных сделок в сегменте произойдет весной в преддверии завершения 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 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;
- **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;
- **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;

1. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

- **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;
- **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;
- **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 своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют;
- **бывшее общежитие, коммунальная квартира** – 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 использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования;
- **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.
- **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;

- **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 разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома — 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного 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. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, 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: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру 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.** Монолитно-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 проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и 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.** Монолитно-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 ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют 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, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех

инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами – это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны 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. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

- **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.
- **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 политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Первичный рынок жилой недвижимости

По данным Domostroy.nn.ru на рынке строящегося жилья в октябре наблюдалось повышение цен.

Средневзвешенная цена предложения квартир в новостройках по городу в октябре составила 108 314 руб. за квадратный метр. По сравнению с данными за сентябрь, средневзвешенная цена строящегося в Нижнем Новгороде жилья повысилась на 1 553 руб. за квадратный метр или на 1,45%.

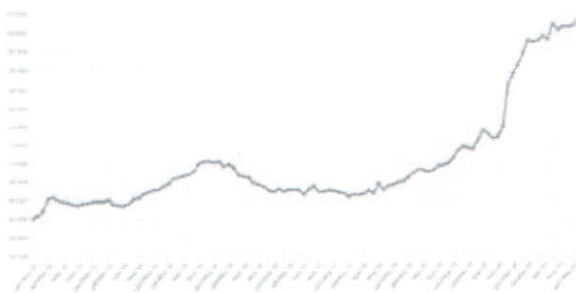


Рис. 1. Динамика средней цены предложения квартир в новостройках в Нижнем Новгороде

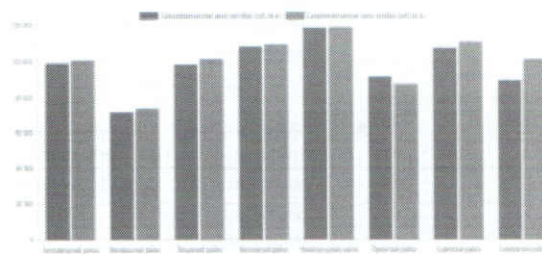


Рис. 2. Средние цены предложения квартир в новостройках в Нижнем Новгороде¹

Вторичный рынок жилой недвижимости

По данным www.giperrn.ru, на рынке готового жилья Нижнего Новгорода в октябре наблюдалось повышение цен.

Средневзвешенная по городу цена предложения готового жилья в октябре составила 95 566 руб. за квадратный метр. По сравнению с данными за сентябрь, средневзвешенная цена на готовое жильё в Нижнем Новгороде в октябре повысилась на 1 499 руб. за квадратный метр или на 1.59%.

Максимальное в процентном отношении повышение цен на готовое жильё в октябре наблюдалось в Нижегородском районе – по сравнению с данными за сентябрь, средневзвешенная цена на готовое жильё здесь повысилась на 2.07% (2 321 руб./кв.м).

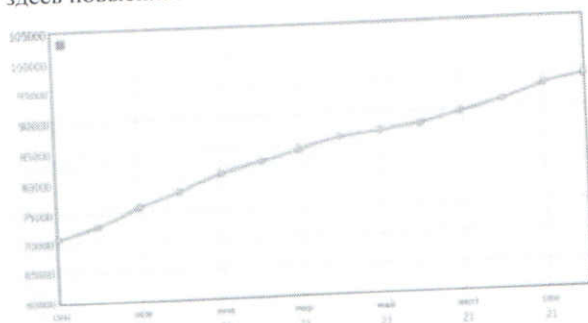


Рис. 3. Динамика средней цены предложения по городу на рынке готового жилья в Нижнем Новгороде.

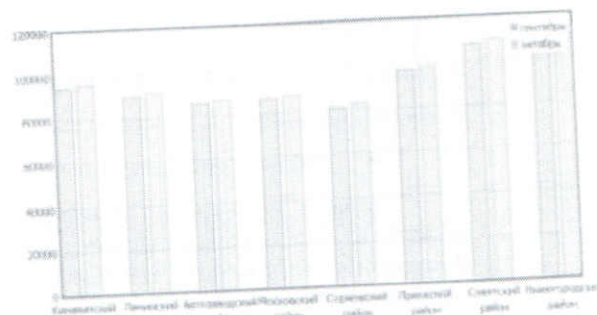


Рис. 4. Средняя цена предложения на рынке вторичного жилья в Нижнем Новгороде².

Поскольку информация о рынке вторичного жилья на месяц ноябрь 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 жилую недвижимость Нижнего Новгорода по данным цен предложений в сентябре 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 сверхулучшения). Полученные ценовые диапазоны включают не менее 50% исходных данных и приводятся в следующей таблице.

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

Районы города	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
Нижегородский (центр)	70 000	250 000
Нижегородский (места, отличные от центра)	65 000	200 000
Советский (центр)	65 000	190 000
Советский (места, отличные от центра)	60 000	160 000
Приокский	60 000	150 000
Канавинский	55 000	150 000
Автозаводский	53 000	150 000
Сормовский	53 000	145 000
Ленинский	50 000	140 000
Московский	45 000	130 000

Согласно таблице 4.1 наибольший разброс удельной стоимости имеют квартиры в верхней части города – Нижегородском и Советском районах. Оба 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 быть: гостинки, 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 дорогими являются сталинки, квартиры современной и улучшенной планировки. Гостинки представляют собой квартиры с минимальной общей площадью. Такие квартиры, как правило, отличаются высокой удельной стоимостью (середина 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, видовые 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	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Статус населенного пункта	1.Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3.Массовое современное жилье.		
	областной центр	1,00	
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74	0,87
	райцентры с развитой промышленностью	0,64	0,78
	райцентры сельскохозяйственных районов	0,52	0,68
	прочие населенные пункты	0,41	0,58
	4. Жилье повышенной комфортности.		
	областной центр	1,00	
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,90
Местонахождение в	1.Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3.Массовое современное жилье.		

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
пределах города	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	
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

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
	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. 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. Середину интервала 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 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.).

5 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 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

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

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый

Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

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

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

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном 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 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».

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

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.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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.

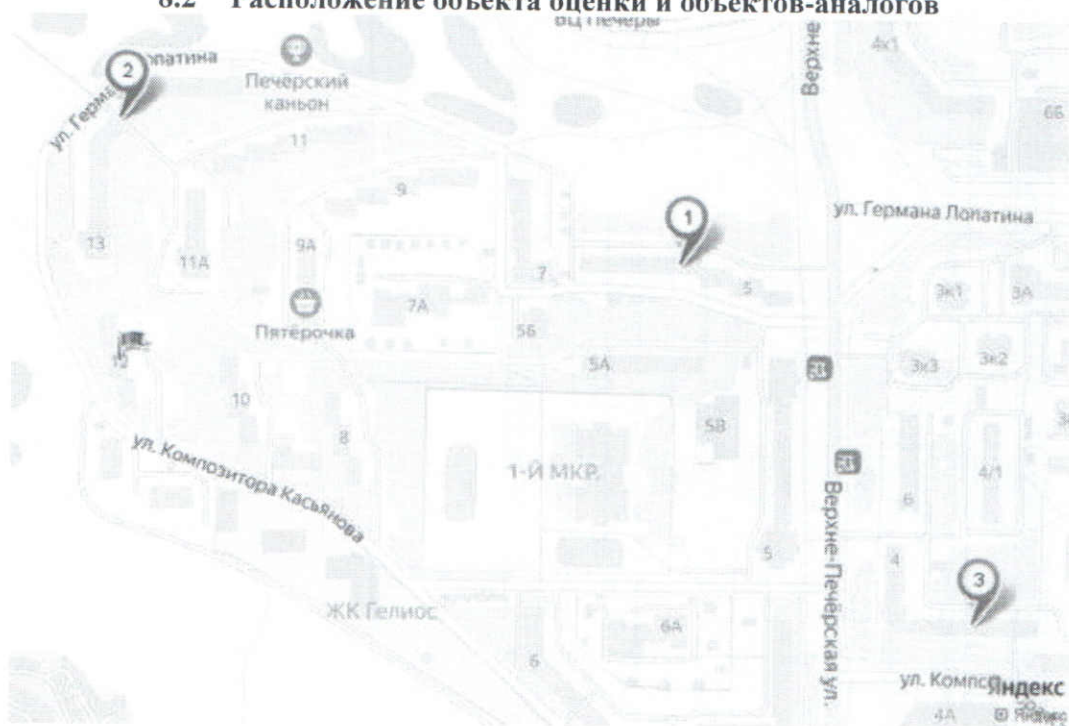
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 5	Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 13	Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 13	Нижний Новгород, ул. Композитора Касьянова, 4
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartira_617m_39et_21911404k_kvartira_635m_89et_22990219k_kvartira_62m_39et_2282194k_kvartira_744	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartira_635m_89et_22990219k_kvartira_62m_39et_2282194k_kvartira_744	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartira_635m_89et_22990219k_kvartira_62m_39et_2282194k_kvartira_744	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartira_635m_89et_22990219k_kvartira_62m_39et_2282194k_kvartira_744
Контактная информация	8-958-726-57-37	8-958-759-11-08	8-958-726-54-77	8-958-727-53-01
Цена предложения, руб.	5 700 000	6 500 000	5 799 999	6 450 000
Цена за 1 кв. м, руб.	92 382	102 362	91 339	104 032
Населенный пункт	Нижний Новгород	Нижний Новгород	Нижний Новгород	Нижний Новгород
Год постройки	1986	1988	1988	1991
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	3	8	2	3
Этажность здания	9	9	9	9
Площадь, кв. м	61,70	63,50	63,50	62,00
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Нижегородская, Нижний Новгород, Композитора Касьянова, 12, 1	Объект оценки
1	Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 5	1
2	Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 13 Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 13	2, 3
3	Нижний Новгород, ул. Композитора Касьянова, 4	4

8.3 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-2020. Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на материал стен

Цены квартир	Аналог			
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные/блочные стены	
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные/блочные стены	0,91	0,93	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-2020. Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на этаж

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд 2. Массовое жилье современно й постройки 3. Массовое современно е жилье	аналог					
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный 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	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07

	й этаж					
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	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						
	менее 30	30-40	40-50	50-65	65-80	более или равно 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						
Площадь, кв. м	аналог					
	менее 30	30-50	50-65	65-90	90-120	более или равно 120

объект оценки	менее 30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	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 незначительном расхождении (менее 3-5%) в площади объекта-оценки и объекта-аналога.

Корректировка на местоположение.

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.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/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

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 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 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 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:

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение 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:

4 929 413 (четыре миллиона девятьсот двадцать девять тысяч четыреста тринадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 66 078 (шестьдесят шесть тысяч семьдесят восемь) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. 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, Композитора Касьянова, 12, 1	Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 5	0,0%	Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 13	0,0%	Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, 13	0,0%	Нижний Новгород, ул. Композитора Касьянова, 4	0,0%
Цена предложения, руб.	—	5 700 000		6 500 000		5 799 999		6 450 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	92 382		102 362		91 339		104 032	
Уторговывание	—	-4,6%		-5,1%		-4,2%		-5,3%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	88 133		97 142		87 502		98 519	
Год постройки	1 988	1986	0,0%	1988	0,0%	1988	0,0%	1991	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	1	3	-7,0%	8	-7,0%	2	-7,0%	3	-7,0%
Этажность здания	9	9	0,0%	9	0,0%	9	0,0%	9	0,0%
Площадь, кв. м	62,40	61,70	0,0%	63,50	0,0%	63,50	0,0%	62,00	0,0%
Общая процентная поправка		-11,6%		-12,1%		-11,2%		-12,3%	
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Хорошее состояние	-7 000	Хорошее состояние	-7 000	Хорошее состояние	-7 000	Хорошее состояние	-7 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 666		82 976		74 109		84 236	
Весовые коэффициенты		0,25		0,25		0,25		0,25	
		Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.							
		Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.							
		78 997							
		4 929 413							

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, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	4 929 413	1,0	4 930 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: 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, ул. Композитора Касьянова, дом 12, кв. 1, составляет: 4 930 000 (четыре миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 66 085 (шестьдесят шесть тысяч восемьдесят пять) долларов США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 4 660 000 до 5 200 000 рублей.

10 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:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i \cdot t_{д} \times m}{m}\right)} \times K_{е}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ($t_{л}$), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

$K_{е}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{д}$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 8,16% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее 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 10.1.1. 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

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.	4 930 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	8,16
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	4 150 000

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., г. Нижний Новгород, ул. Композитора Касьянова, дом 12, кв. 1, составляет: 4 150 000 (четыре миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей

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

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"

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

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Кононюк Мария Николаевна

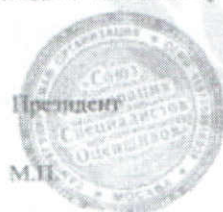
паспорт: серия 2205 № 709545, выдан 25.03.2006 г.
УПРАВЛЕНИЕ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ КАНАВИНСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
Код подразделения: 522-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
21.09.2018, регистрационный № 707

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «23» сентября 2021г.



М.А. Скотов

000712

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

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-542-099178/21

«05» октября 2021

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Коновалов Мария Викторовна Паспортные данные: серия 2205, №709543, выдан УФД Калининского р-на, г. Нижнего Новгорода, 23.02.2008 Адрес регистрации: г. Нижний Новгород, ул. Бурнаковский, д.63, кв.72
2. СТРАХОВНИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Инвестстрах» Россия, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	3.1. С «28» ноября 2021 года по «27» ноября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии и в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор является выданным требованием (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Цирке страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь оплатил обязательную оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору во всем страховом случае не соответствует с п.3.1. настоящего Договора и устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 5 100 (Пять тысяч сто) рублей за период страхования. С даты страховой премии производится списываемым платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.11.2021г. При оплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор является не аннулированным в силу и не несет 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 06.05.2019г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что принимает эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, имуществу и/или жизни граждан, оценочной деятельности, в (или) при третьих лиц. 7.2. Объектом страхования также является неправомерное вмешательство Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Страхованию Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражный Страхователем с выставленным счетом Страховника факт причинения ущерба (действий (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных стандартами и/или нормативной документацией, членом которой является Страхователь, повлекших причинение ущерба). 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, являясь частью в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения включаются выплаты Страховником 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.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшизой устанавливается:
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	11.1. Все письма и уведомления, направленные в письменном и электронном виде настоящему Договором, считаются надлежащим образом принятыми с момента получения Страхователем. 11.2. Страхователь обязуется уведомить Страховника в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления страхового случая, сообщив о наступлении страхового случая, указав дату, место и обстоятельства наступления страхового случая, а также о принятых мерах по устранению ущерба.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Коновалов М.В.

От Страхователя:

СТРАХОВНИК: САО «Инвестстрах»

От Страховника: Директор А.В. Рудковская
подписанная документация с 21.11.2021г. в Нижнем Новгороде
подписанная документация № 24 от 23.11.2021г. 2021 год

« 31 » мая 20 21 г.

«Оценка недвижимости»

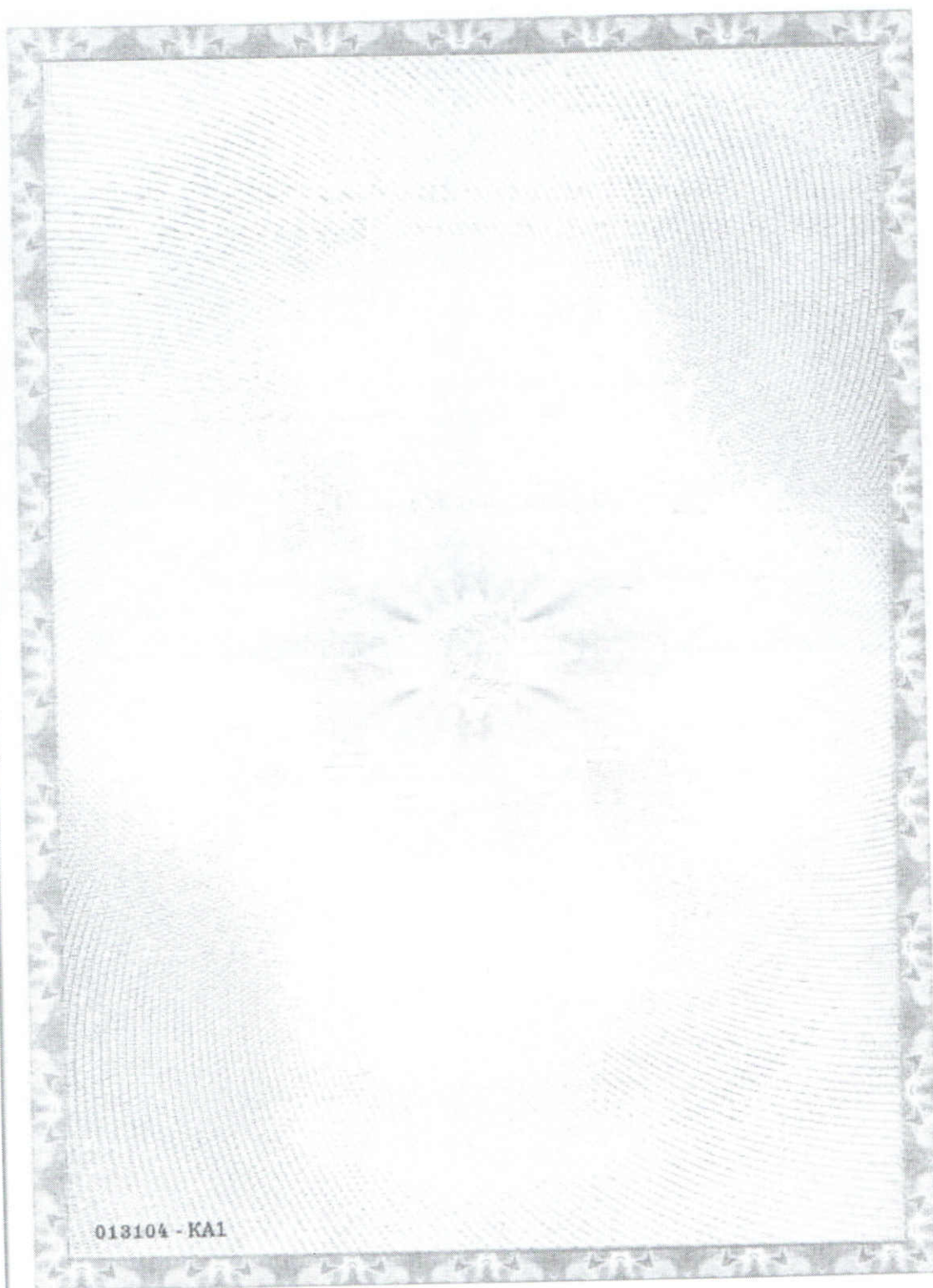
выдан Кононюк Марии Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 2021 г. № 201

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 31 » мая 2024 г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Петровский пр. д. 8
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-7585
e-mail: info@resco.ru, www.resco.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
b. Naqarany prospekti, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-7585
e-mail: info@resco.ru, www.resco.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2056258498

Настоящий полис подтверждает факт исполнения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гусева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413, ИНН 770945530) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата оформления полиса 28.10.2021

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, дом 2, п. 21 ИНН: 5257039538 E – mail info@pfco.ru тел. 8(831) 2208270
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.11.2021г. по 23 часа 59 минут 12.11.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, или признанный Страховщиком, факт причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2056258498 от 28.10.2021г. - Правила страхования.

Настоящий полис страхования оформлен в соответствии с условиями страхования.
Применение статьи 17 Федерального закона от 28.10.2021 № 360-ФЗ.

Страхователь

МП

Страховщик

МП



14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Задание на оценку

Типовая форма № 119Н-1196/2009

Приложение № 1

к Договору на оказание услуг по оценке имущества

349/ОН-2021 от «02» августа 2021 г.

Задание на оценку № 31 от 25 ноября 2021 года

Объект оценки:	Квартира	
Описание объекта оценки:	Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):	Имущественные права на объект оценки
3 комнатная квартира 62,4 кв.м., 1 этаж	Нижний Новгород, Композитора Касьянова, дом 12, кв 1	Телехова Светлана Александровна
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость* Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок экспозиции не превышает 1 год.	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение стоимости для определения начальной продажной цены в процедуре банкротства	
Дата оценки:	Совпадает с датой осмотра	
Срок проведения оценки:	2 рабочих дня со дня предоставления необходимой информации	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика	2 рабочих дня со дня предоставления необходимой информации	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ	2 400 рублей	
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	клиент отказывается предоставить квартиру к внутреннему осмотру	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка проводится без внутреннего осмотра объекта оценки Оценка проводится в допущении, что физическое состояние (состояние отделки) объекта оценки – неудовлетворительное, требуется проведение ремонта	
Дополнительная информация по объекту оценки	Залог ПАО ВТБ по кредитному договору № 623/1050-0001367	

Главный специалист ОРПА в городе Нижнем Новгороде

Железнякова С.В.

Право собственности/ЕГРН

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

"14" августа 2012 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 20.07.2007г., дата регистрации 15.08.2007, №52-52-01/709/2007-242

• Договор купли-продажи 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру с использованием кредитных средств от 08.08.2012, дата регистрации 14.08.2012, №52-52-01/375/2012-083

Субъект (субъекты) права: Телехова Светлана Александровна, дата рождения 02.12.1984, место рождения: гор.Горький, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 04 № 532586, выдан 05.08.2005 УВД Нижегородского района города Нижнего Новгорода, код подразделения 522-005; адрес постоянного места жительства: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Касьянова, д.12, кв.1

Вид права: Собственность

Объект права: КВАРТИРА, назначение: ЖИЛОЕ, общая площадь 62.4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Касьянова, д.12, кв.1

Кадастровый (или условный) номер: 52-52-01/139/2007-143

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2012 года сделана запись регистрации № 52-52-01/375/2012-084

Регистратор

Соколова И. А.



15 АВГ 2012

52 А Д 370461

Право собственности/ЕГРН



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ 1/2 ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ КВАРТИРЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

Город Нижний Новгород

«08» августа 2012 года

Госпожа Телехова Тамара Владимировна, 22 апреля 1959 года рождения, место рождения пос.Сатис Дивеевского р-на Горьковской обл., пол женский, паспорт 22 09 529447, выдан ОУФМС России по Нижегородской обл. в Нижегородском р-не гор.Нижнего Новгорода 09.04.2010 года, зарегистрированная по месту жительства: город Нижний Новгород, улица Касьянова, дом 12, квартира 1, именуемая в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны и

Госпожа Телехова Светлана Александровна, 02 декабря 1984 года рождения, место рождения гор.Горький, пол женский, паспорт 22 04 532586, выдан Управлением Внутренних Дел Нижегородского района города Нижнего Новгорода 05 августа 2005 года, зарегистрированная по месту жительства: город Нижний Новгород, улица Касьянова, дом 12, квартира 1, именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, далее именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. ПОКУПАТЕЛЬ за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых **Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество)**, находящимся по адресу: 101000, Москва, Мясницкая улица, д.35, ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462, Кор./счет 30101810100000000716, БИК 044525716, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1623 от 17 ноября 2006 года) (далее – КРЕДИТОР) ПОКУПАТЕЛЮ в кредит согласно **Кредитному договору № 623/1050-0001367 от «08» августа 2012 года**, заключенному в городе Нижнем Новгороде между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор), покупает в собственность у ПРОДАВЦА 1/2 долю в квартире, находящейся по адресу: **город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Касьянова, дом 12, квартира 1**, (далее – КВАРТИРА).

На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является КРЕДИТОР. Права КРЕДИТОРА как залогодержателя удостоверяются закладной.

- 1.2. Указанная КВАРТИРА принадлежит на праве общей долевой собственности **Телеховой Тамаре Владимировне** 1/2 доля в праве на основании:

- Договора купли-продажи квартиры, заключенного: **Пужасым Владимиром Ильичем** – с одной стороны, и **Телеховой Тамарой Владимировной, Телеховой Светланой Александровной** – с другой стороны 20 июля 2007 года (договор зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 августа 2007 года за №52-52-01/709/2007-242). Право зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» августа 2007 года сделана запись регистрации №52-52-01/709/2007-243 и выдано:

- свидетельство о государственной регистрации права серия 52-АВ № 215731 от 15.08.2007 года.

- 1.3. Право собственности на указанную в п. 1.2. настоящего договора 1/2 долю в праве общей долевой собственности на КВАРТИРУ переходят от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ после государственной регистрации настоящего Договора в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права. ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником КВАРТИРЫ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории. На основании статьи 77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является КРЕДИТОР. Права КРЕДИТОРА как залогодержателя удостоверяются ЗАКЛАДНОЙ.

- 1.4. Указанная КВАРТИРА состоит из: количество комнат 3 (Три), общая площадь 62,4 (Шестьдесят два целых четыре десятых) кв.м., жилая площадь 36,9 (Тридцать шесть целых девять десятых) кв. м., 1 (Первый) этаж жилого дома.

1

Право собственности/ЕГРН

ВТБ24

- 1.5. Указывая в п. 1.1. настоящего Договора 1/2 доля в праве общей долевой собственности на КВАРТИРУ продается по цене, равной денежной сумме 1 215 000,00 (Один миллион двести пятнадцать тысяч) рублей Российской Федерации.
- 1.6. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная 1/2 доля в КВАРТИРЕ никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, а также лиц, обладающих правом пользования указанной КВАРТИРОЙ, не имеется.
- 1.7. На момент подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ зарегистрированы по месту жительства **Телехова Тамара Владимировна, Телехова Светлана Александровна**, которые сохраняют за собой право быть зарегистрированными и проживать в КВАРТИРЕ.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

- 2.1. Оплата КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке:

- 2.1.1. Предоставление ипотечного кредита по Кредитному договору производится КРЕДИТОРОМ после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области настоящего Договора, перехода прав собственности на КВАРТИРУ по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА, в течение 3 (Трех) рабочих дней, считая с даты предоставления КРЕДИТОРУ последнего из нижеперечисленных документов:

- 2.1.1.1. Оригинал или нотариально заверенной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию.

- 2.1.1.2. Оригинал Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки), или Свидетельства о государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ (оригинал или нотариально заверенной копии) с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки).

- 2.1.1.3. Копии расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, подтверждающей предоставление закладной в указанный орган.

- 2.1.2. Окончательный расчет между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производится путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ суммы, равной 1 215 000,00 (Один миллион двести пятнадцать тысяч) рублей, в течение 1 (Одного) рабочего дня после получения ПОКУПАТЕЛЕМ ипотечного кредита по Кредитному договору.

Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного КРЕДИТОРОМ Кредита по Кредитному договору.

- 2.2. Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в пункте 2.1.1. настоящего Договора, будет перечислена в безналичном порядке с текущего счета ПОКУПАТЕЛЯ - **Телеховой Светланы Александровны** № 40817810010500004716 открытого в ОО «Нижегородский» филиала №6318 ВТБ 24 (ЗАО) на текущий счет ПРОДАВЦА - **Телеховой Тамары Владимировны** № 40817810810500005148 открытого в ОО «Нижегородский» филиала №6318 ВТБ 24 (ЗАО).

- 2.3. Полный и окончательный расчет между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ подтверждается выпиской с текущего рублевого счета ПОКУПАТЕЛЯ - **Телеховой Светланы Александровны** № 40817810010500004716 открытого в ОО «Нижегородский» филиала №6318 ВТБ 24 (ЗАО) о списании денежных средств с указанного счета в пользу ПРОДАВЦА - **Телеховой Тамары Владимировны** в размере 1 215 000,00 (Один миллион двести пятнадцать тысяч) рублей Российской Федерации в полном объеме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

- 3.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния вышеуказанной КВАРТИРЫ, не сдавать его в аренду, найм, не передавать

Право собственности/ЕГРН



и безвозмездное пользование, не обременять имуществомными правами третьих лиц и правами пользования членом семьи ПРОДАВЦА.

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

- 3.2.1. Требовать полной оплаты за 1/2 долю в праве общей долевой собственности на КВАРТИРУ по настоящему Договору.

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

- 3.3.1. Оплатить приобретаемую 1/2 долю в праве общей долевой собственности на КВАРТИРУ по цене, указанной в п.1.5, настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п.2 настоящего Договора.
- 3.3.2. Оплачивать коммунальные платежи начиная со дня, следующего за днем подписания Акта фактического приема - передачи квартиры.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

- 3.4.1. Владеть и пользоваться КВАРТИРОЙ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 4.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации. Одновременно с подачей на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области представляется закладная, удостоверяющая права КРЕДИТОРА как залогодержателя, оформляемая в дату подписания настоящего Договора, и заявление ПОКУПАТЕЛЯ о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
- 4.2. Право собственности на КВАРТИРУ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ после государственной регистрации настоящего Договора в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником КВАРТИРЫ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.
- 4.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на КВАРТИРУ не возникает.
- 4.4. На основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона КВАРТИРА считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА - Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество), находящимся по адресу: 101000, Москва, Мясницкая улица, д.35, ИНН 7707053606, ОГРН 1027739207462, Кор./счет 30101810100000000716, БИК 044525716, почтовый адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 8А, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1623 от 17 ноября 2006 года), предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку КВАРТИРЫ.
- 4.5. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения КВАРТИРЫ с момента предоставления фактического доступа и передачи ключей.
- 4.6. СТОРОНЫ оплачивают все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с государственной регистрацией перехода права собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ, согласно своим квитанциям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.
- 4.7. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

Право собственности/ЕГРН

 **ВТБ24**

- 4.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру ПРОДАВЦУ, ПОКУПАТЕЛЮ, КРЕДИТОРУ и органу, осуществляющему государственную регистрацию прав.
- 4.9. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 283, 339, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Закона Российской Федерации «О Залог» ст. 20, 36-39; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 50, 55, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно.
- 4.10. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения КВАРТИРЫ.
- 4.11. Настоящий договор по соглашению сторон является передаточным актом.
- 4.12. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 4.13. Настоящий Договор, переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

Григорьева Татьяна Владимировна

ПОКУПАТЕЛЬ

Григорьев Светлана Владимировна

Право собственности/ЕГРН



Служба государственной регистрации, кадастра и картографии
г. Нижний Новгород
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Техническая документация

Нижегородский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(Нагорное отделение)

отделение

пер. Холодный, д.10, (831)432-96-68, 438-04-47, 436-14-15

(адрес, телефон, факс)

Срок действия справки 6 месяцев

Справка № 2887

от

18 июля 2012 г.

О технических характеристиках объекта капитального строительства

ТЕЛЕХОВА ТАМАРА ВЛАДИМИРОВНА

Получатель

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

ПО МЕСТУ ТРЕБОВАНИЯ

Выдана на предмет оформления

Инвентарный номер объекта

4965

Условный номер объекта

Наименование объекта

Жилой дом

В составе объекта находится

Квартира

(наименование составной части объекта капитального строительства)

Сведения об объекте капитального строительства (составной части)

Пункт подчеркнуть

Месторасположение (адрес объекта)

Цивильный Новгород г. Композитора Касьянова ул. д.12 кв.1

Описание объекта капитального строительства и его техническое состояние

Литера	А
Вид	Здания жилищно-коммунального хозяйства
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	
Год ввода в эксплуатацию	1988
Общая площадь, кв. м.	6564,9
Этажность (надземная/подземная)	9/1
Процент износа	10%
Протяженность, м / Площадь, кв.м / Объем, куб.м (для сооружений)	-
Застроенная площадь (для сооружений)	-
Материал стен (конструкций для сооружений)	Бетонные, крупнопанельные
Площадь, по наружному обмеру кв. м.	964,0
Процент готовности (для объектов, не завершаемых строительством)	
Дата обследования	30.03.1988

Инвентаризационная стоимость в текущих ценах составляет _____ руб.

Описание части объекта капитального строительства

Литера	А
Этаж	1
Общая площадь	62,4
Общая площадь с учетом лоджий, балконов, веранд и террас	66,8
Жилая (Основная) площадь	36,9
Количество жилых комнат	3
Дата обследования	06.09.2006 г.

Инвентаризационная стоимость в текущих ценах составляет _____ руб.

Сведения о наличии или отсутствии записи или ареста на объект

Примечание: Общая площадь с учетом лоджий (ранее 64,6 кв.м) увеличилась на 2,2 кв.м. так как ранее площадь лоджи была указана с понижающим коэффициентом 0,5.

Выполнил: инженер по инвентаризации строений и сооружений

Керисохова Т.П.

Утвердил: Начальник Нагорного отделения

Васкина Н.В.



Копия верна

08 АВГ 2012

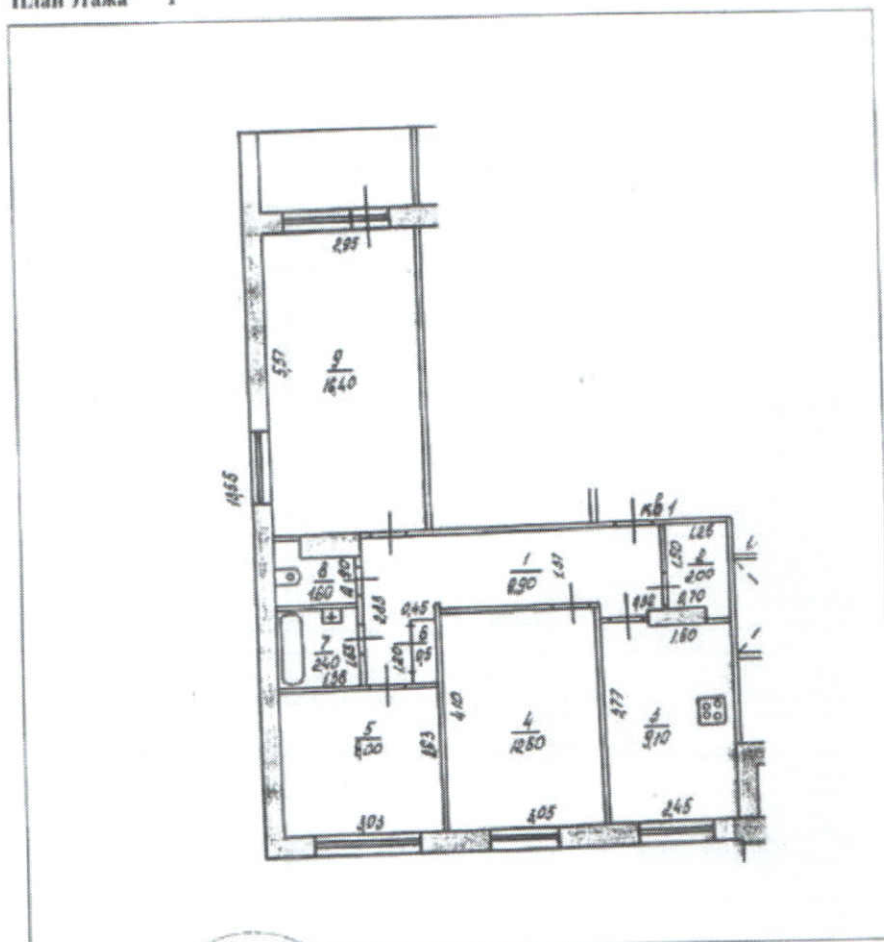
Техническая документация

План части объекта: квартира № 1
(выкопировка из поэтажного плана)

от 18 июля 2012 года

Нижегород г, Композитора Касьянова ул, д.12

План этажа 1



М 1:100 Размеры в метрах. Площадь в кв. метрах Данные на 2006г.

Выполнил: инженер по инвентаризации строений и сооружений

Корнюкова Т.П.

Утвердил: Начальник Итерного отделения

Васильева Н.В.

КОПИЯ ВЕРНА

08 АВГ 2012

Техническая документация

Экспликация площади части объекта: квартира 1
от 18 июля 2012 года
Нижегород г, Композитора Касьянова ул. д.12

Литер	Этаж	Номер по плану здания	Номер комнаты	Назначение частей помещений: жилая, комната, кухня и т.д.	Площадь			Хол. при жилам	Лоджий, балконов	Высота помещений по вх. обмеру	Самостоятельный перебор уа. площади
					квартиры	из них:	всего				
					м	жилая	всего				
А	1	1	1	прихожая			9.9			2.5	
			2	кладовая			2.0			2.5	
			3	кухня			9.1			2.5	
			4	комната жилая			12.5			2.5	
			5	комната жилая			8.0			2.5	
			6	шкаф			0.5			2.5	
			7	ванная			2.4			2.5	
			8	туалет			1.6			2.5	
			9	комната жилая			16.4			2.5	
			10	лоджия					4.4	2.5	
Итого по квартире					62.4	36.9	25.5		4.4		
+ с учетом лоджий и балконов					66.8	36.9	25.5	0.0	4.4		

Выполнил: инженер по инвентаризации строений и сооружений
Утвердил: Начальник Нагорного отделения

Корнюхова Т.П.

Васяева Н.В.



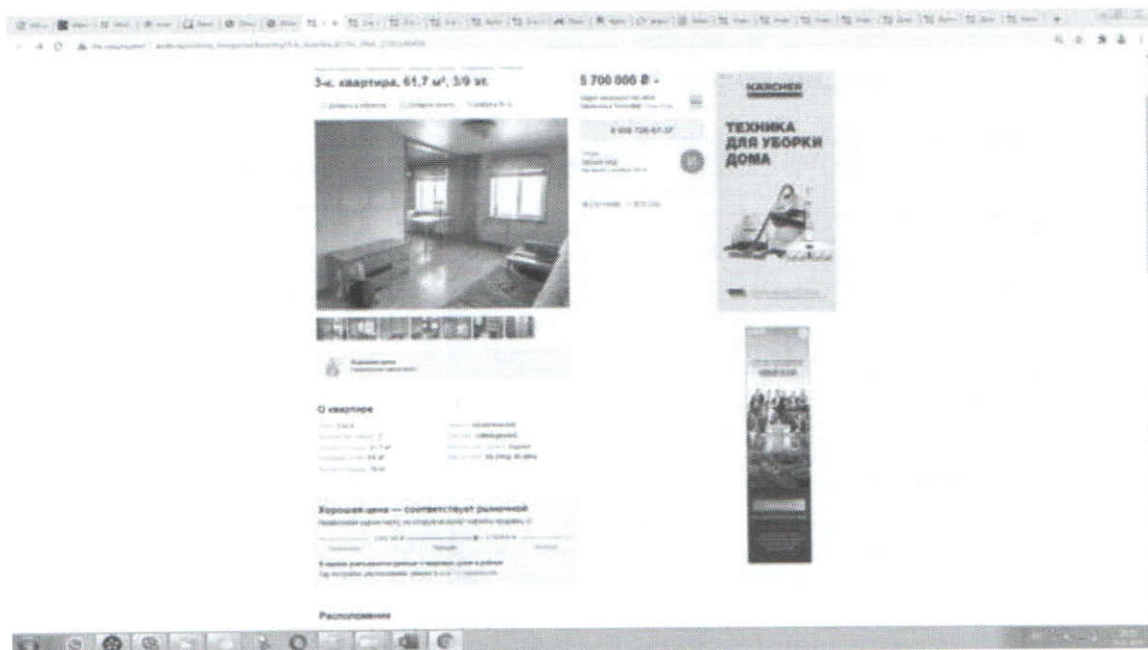
Копия оригинала

08 АВГ 2012

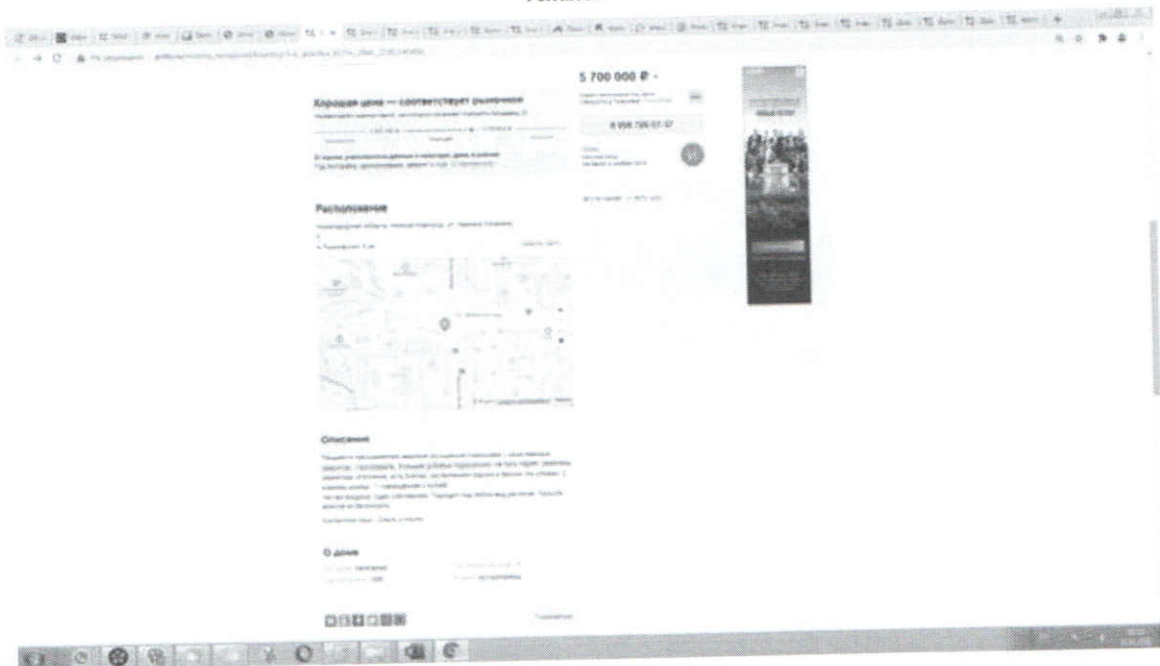
[Signature]

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

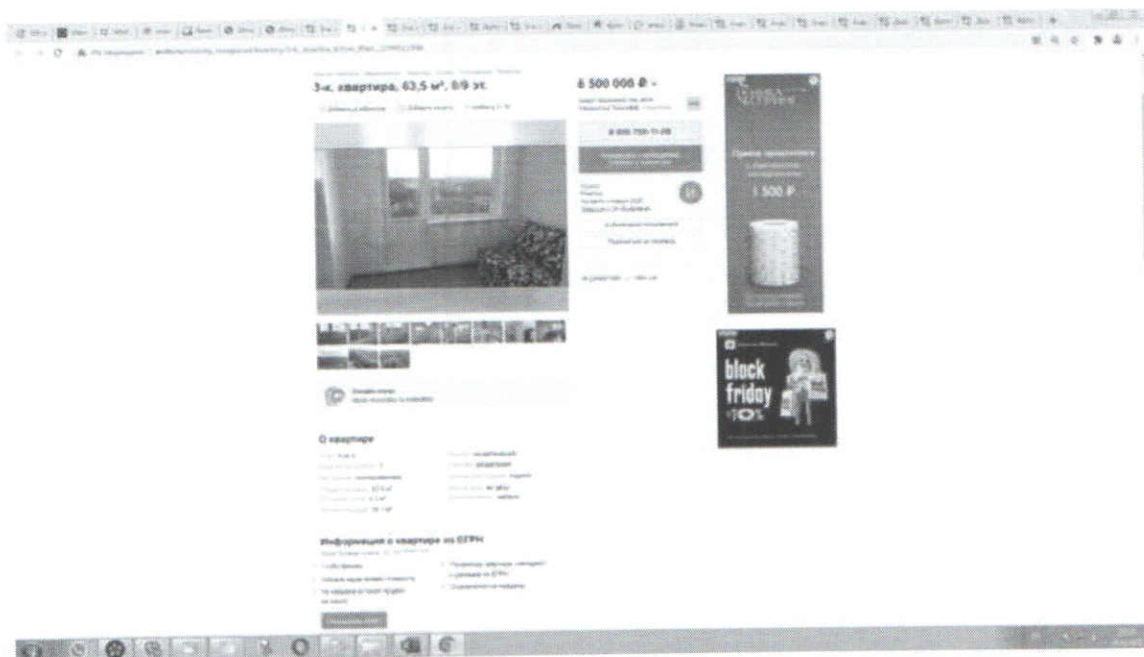
Аналог 1



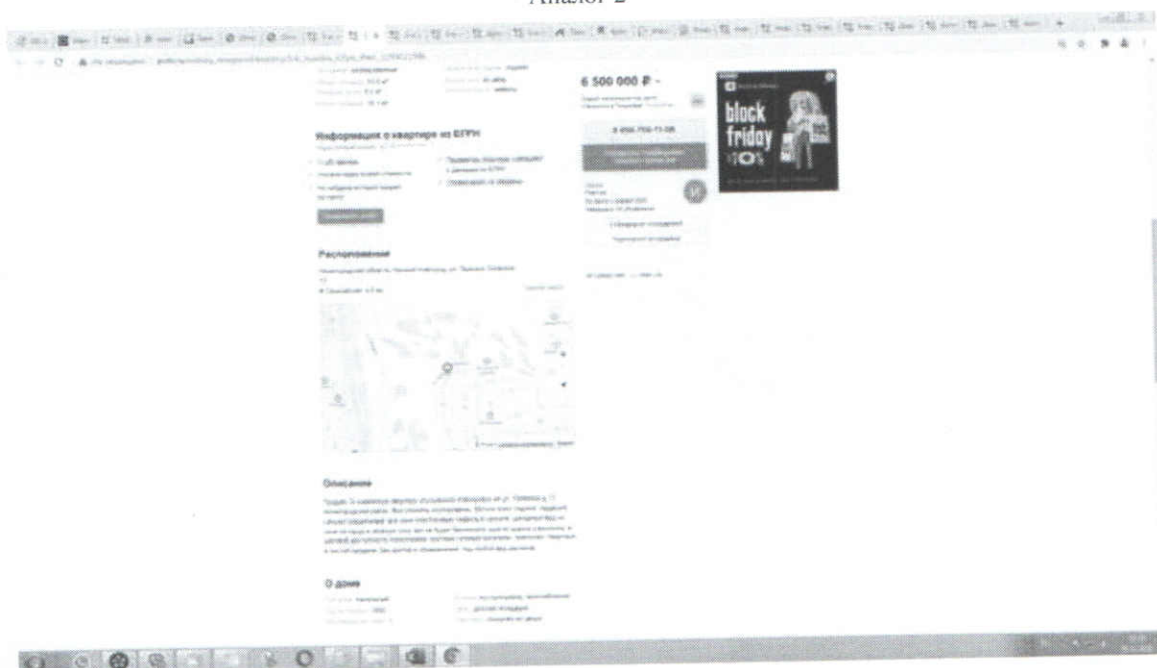
Аналог



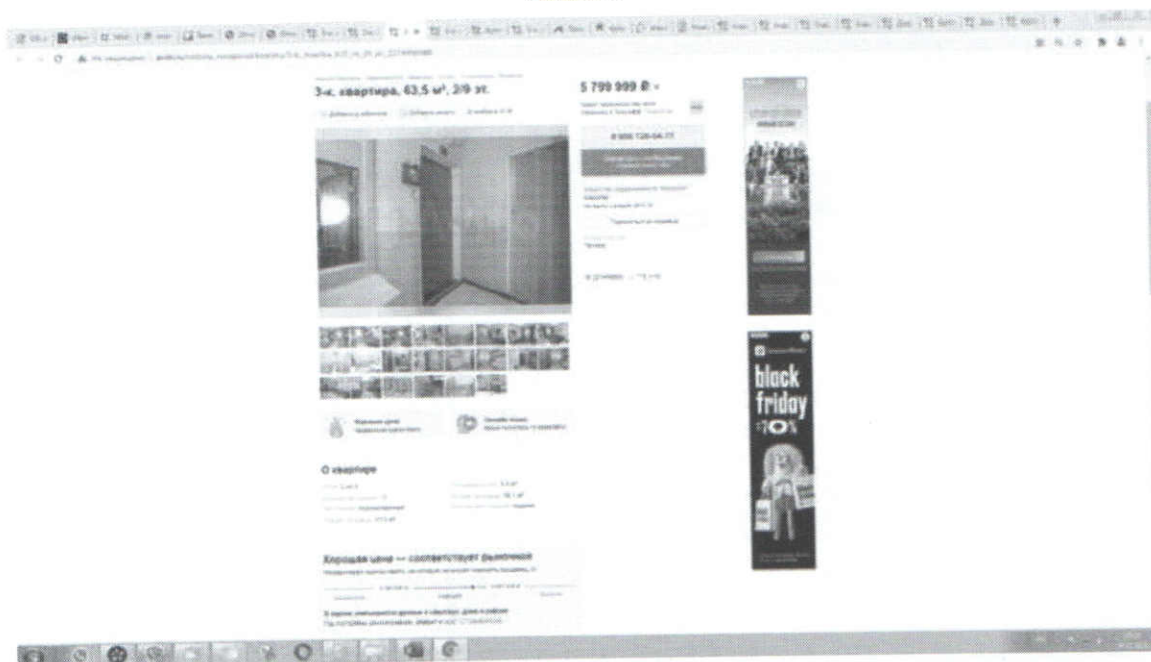
Аналог 2



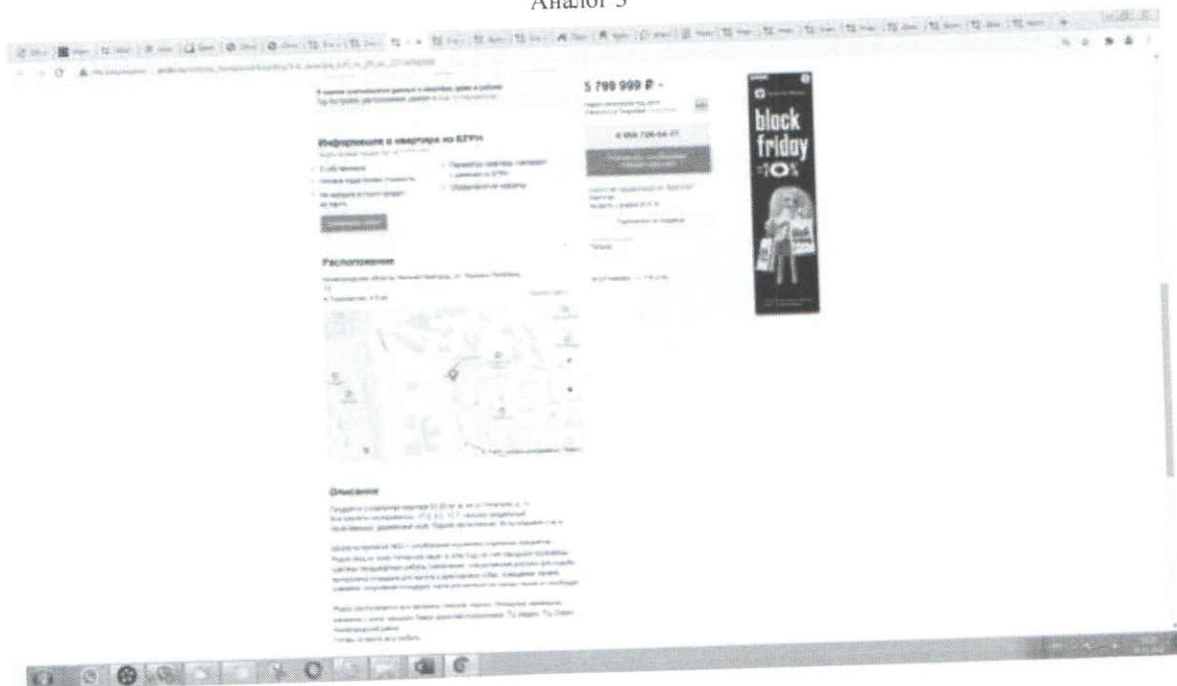
Аналог 2



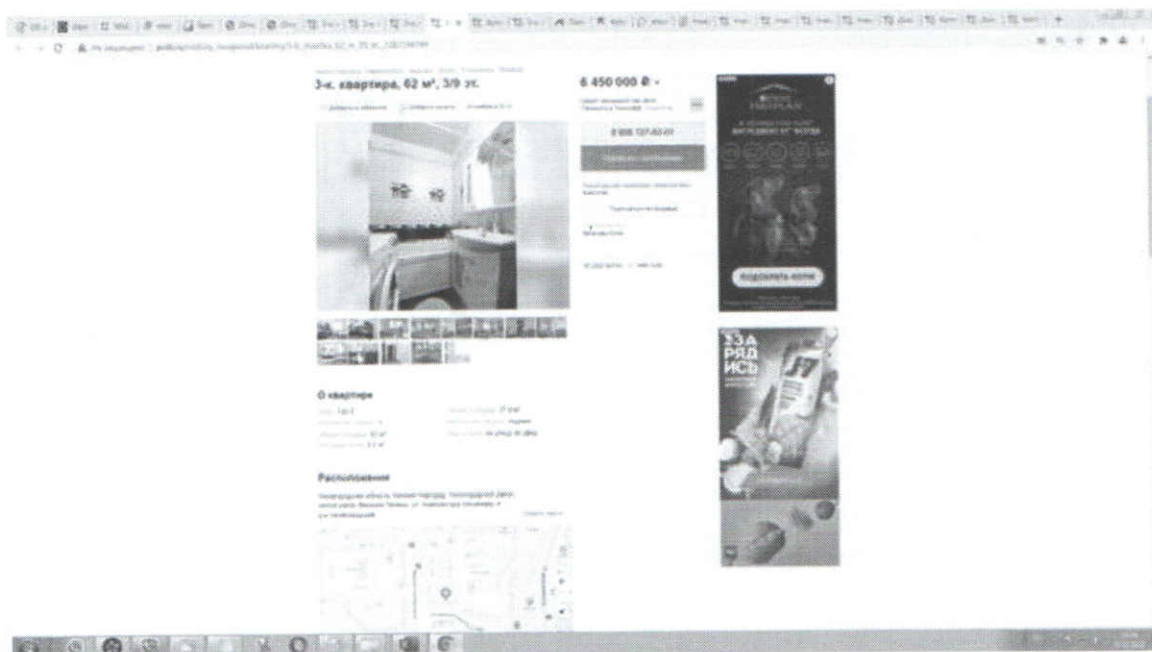
Аналог 3



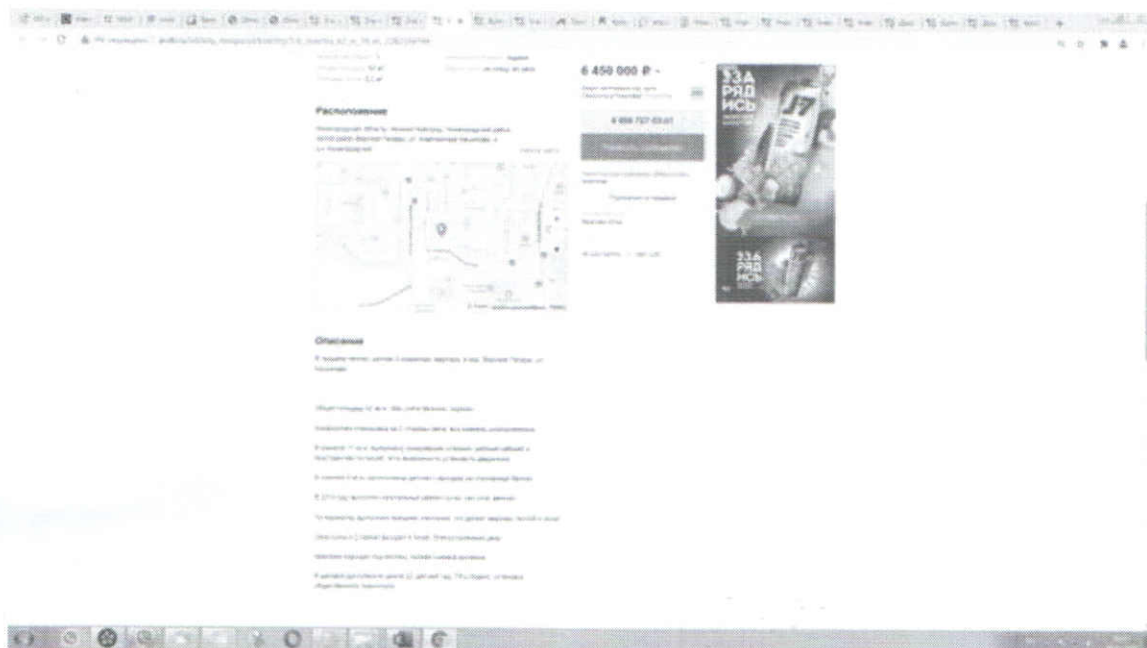
Аналог 3



Аналог 4



Аналог 4



Прошнуровано и скреплено печатью
_____ 34 _____ (Тридцать четыре) листа

Гл. специалист ОПТА РОО «Нижгородский
Филиала №6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самаре
Угольников Д.Г.

М.П.

2017

