

ООО "Мобильный Оценщик"

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1
ком. 49,55

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 50003821932/1-220506-350

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

607185 НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛ., г. САРОВ, ул. МАЯКОВСКОГО, дом 17, кв. 85

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

11 МАЯ 2022 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

11 МАЯ 2022 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



ОЦЕНКА.МОБИ

г. Москва, 2022 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения об оценщике	7
1.4	Сведения о заказчике	7
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	8
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.7	Термины и определения	9
1.8	Использованные материалы	10
2	Описание Объекта оценки	11
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	11
2.2	Общая характеристика здания	11
2.3	Характеристика объекта оценки	12
3	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	14
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	14
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на январь 2022 г.	14
3.1.2	Общая социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-октябре 2021 года	15
3.1.3	Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта	17
3.1.4	Макроэкономика - данные за март 2022 года	19
3.1.5	Ключевые события 2021 года в области недвижимости	24
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Нижегородской области	28
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	29
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	30
3.6	Основные выводы	36
4	Анализ ликвидности объекта оценки	37
5	Описание процесса, подходов и методов оценки	38
5.1	Этапы проведения оценки	38
5.2	Анализ наиболее эффективного использования	38
5.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	39
5.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	39
5.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	40
5.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	41
5.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	43
5.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	49
6	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	51
7	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	52

8	Фотографии объекта оценки	54
9	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	58
10	Документы на объект оценки	63
11	Документы оценщика	71

1 Общие сведения и выводы**1.1 Основные факты и выводы**

Основание для проведения оценки	Договор №50003821932/1-220506-350 на проведение оценки от 11.05.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 50,5 м ² , расположенная по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, дом 17, кв. 85, кадастровый (условный) номер: 13:60:0010014:3574.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Голованов Константин Владимирович
Сведения об имущественных правах	Собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился в соответствии с Заданием. Фотографии предоставлены Заказчиком
Дата оценки	11 мая 2022 года
Дата составления отчета	11 мая 2022 года
Дата (период) проведения оценки	11 мая -11 мая 2022 года
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	5 275 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	5 275 000 (Пять миллионов двести семьдесят пять тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость	4 432 000 (Четыре миллиона четыреста тридцать две тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг. Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»)

Оценку выполнил, и подготовил отчет оценщик: _____ Веричева Е.В.

Отчет утвердил руководитель: _____ Шаропова М.А.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Двухкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 50,5 м ² , расположенная по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, дом 17, кв. 85, кадастровый (условный) номер: 13:60:0010014:3574.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Двухкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 50,5 м ² , расположенная по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, дом 17, кв. 85.
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Допущения, на которых основывается оценка	• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; • исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации; • мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; • ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. • ликвидационная стоимость объекта оценки определяется исходя из срока экспозиции не более трех месяцев. • Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.

Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки	3 мес.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Дата оценки	11 мая 2022 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2100SB40R3623 от 17.07.2020 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 24.09.2021 г. по 23.09.2022 г.
Сведения об оценщике	
ФИО	Веричева Евгения Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СФСО, рег. №883, дата включения в реестр 03.03.2021 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №14 009081 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» Институт дополнительного профессионального образования "Высшая экономическая школа"» 21.06.2016 г.)
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018303-1 от 11.12.2020 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R5624, выдан САО «ВСК» 29.11.2021 г. на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г.
Контактная информация	Телефон: 8-800-707-9180; эл. почта: support@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	109147 г.Москва вн.тер.г. муниципальный округ Таганский ул. Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002

ИНН/КПП	7707083893 / 773601001
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них».
- Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с Заданием на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что на дату оценки состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия.
- Документы технической инвентаризации Заказчиком не были предоставлены. В связи с этим оценщиком не были применены корректировки на площадь кухни, наличие летних помещений, а также сделано допущение, что планировка квартиры соответствует поэтажному плану.
- В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, а также в технической документации, не предоставленной Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СФСО;

1.7 Термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная 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 (ФСО №2).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.8 Используемые материалы

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 10):

1. Выписка из ЕГРН 19 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-14782131;
2. Акт описи имущества должника от 21.04.2022г.;
3. Акт проверки недвижимого имущества являющегося предметом залога от 24.09.2021г.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	607185 Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, дом 17, кв. 85
Расстояние от ж/д станции	3,1 км от ж/д станции «Саров»
Объекты транспортной инфраструктуры	0,3 км от остановки «Магазин Нижегородский» (автобусы: 1, 1А, 3, 9; маршрутки: 20, 21)
Обеспеченность обществ. транспортом	Удовлетворительная
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Смешанная
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Средняя
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Детская площадка, стихийная парковка возле дома
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	1993
Возраст здания, лет	29
Срок службы, лет	125
Группа капитальности ¹	2
Остаточный срок службы, лет	96
Физический износ, %	23% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I(\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I(\%) = (2022 - 1993) / 125 \times 100\% = 23\%$
Кол-во этажей в здании	5
Тип/планировка здания	Кирпич
Материал стен	Кирпич

¹ <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

Материал перекрытий	Железобетонные
Материал перегородок	Железобетонные
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	3
Кол-во подъездов в доме	7
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Металлическая дверь, домофон
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Социальный статус жильцов	Смешанный
Следы протечек	Отсутствуют
Дополнительная информация о здании	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%))
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8077220>

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
Этаж	5
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	50,5
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Дверные проемы	Межкомнатные двери - деревянные
Санузел	Раздельный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: закрытая с приготовлением горячей воды на цтп; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: отсутствует; вентиляция: вытяжная вентиляция
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна
Кухонная плита	Электрическая
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.
Особенности планировки квартиры	Отсутствуют

Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: Выписка из ЕГРН 19 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-14782131, Акт описи имущества должника от 21.04.2022, Акт проверки недвижимого имущества являющегося предметом залога от 24.09.2021

3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

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

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на январь 2022 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно / 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 ¹⁾	104,7	97,3
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ²⁾	98,0
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
3) Информация за январь-декабрь 2021 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 9 марта 2022 года.			

	Январь 2022 г.	В % к		Справочно январь 2021 г. в % к	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,5	72,3	98,6	70,6
Индекс промышленного производства		108,6	80,0	97,7	78,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	10,3	181,5		114,7	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,9	107,7	99,0	97,8	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	224,6	106,0	101,3	101,2	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3213,4	103,6	76,6	100,5	77,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	970,8	113,0	93,3	88,6 ⁴⁾	90,0 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		108,7	101,0	105,2	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,1	100,1	106,7	103,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	76,4	102,4	124,0	97,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	27,9	90,8	в 3,6р.	91,2
4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год.					

	Январь 2022 г.	В % к		Справочно	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январь 2021 г. в % к	
				январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,5	72,3	98,6	70,6
Индекс промышленного производства		108,6	80,0	97,7	78,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	10,3	181,5		114,7	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,9	107,7	99,0	97,8	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	224,6	106,0	101,3	101,2	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3213,4	103,6	76,6	100,5	77,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	970,8	113,0	93,3	88,64)	90,04)
Индекс потребительских цен		108,7	101,0	105,2	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,1	100,1	106,7	103,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	76,4	102,4	124,0	97,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	27,9	90,8	в 3,6р.	91,2
4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год.					

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	798,0	139,3	88,1	144,5	114,6	85,1	95,3	115,2
в том числе:								
экспорт товаров	494,0	148,2	57,4	160,0	117,2	79,4	90,6	119,0
импорт товаров	303,9	126,8	30,7	122,4	109,9	94,4	102,9	110,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	56545 ⁵⁾	109,8	77994	112,3	139,9	107,3	109,7	140,7
реальная		102,9		103,6	138,8	103,8	104,6	139,5
5) Данные предварительные.								

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

3.1.2 Общая социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-октябре 2021 года

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-октябре 2021 года характеризовалась положительной динамикой промышленного производства, объема строительных работ и ввода в действие жилых домов, оборота розничной торговли и общественного питания, реальной и номинальной начисленной заработной платы.

Индекс промышленного производства составил 106,9 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 238,5 млрд. рублей – 119,8% к январю-октябрю 2020 года в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в производстве лекарственных средств и материалов применяемых в медицинских целях – в 4,1 раза, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 197,0%, в производстве химических веществ и химических продуктов – 164,0%, в производстве электрического оборудования – 142,4%, прочей неметаллической минеральной продукции – 137,0%, пищевых продуктов – 129,1%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 127,2%, в металлургическом производстве – 113,9%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 111,7%, напитков – 105,5 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями в январе-октябре 2021 года отгружено продукции на сумму 198,3 млрд. рублей с ростом 112,7% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 188,4 млрд. рублей – 113,0 процента.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 9 месяцев 2021 года составил 29,5 млрд. рублей – 107,5% к предыдущему году в сопоставимых ценах.

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-октябре 2021 года составил 73,0 млрд. рублей – 99,2% к январю-октябрю 2020 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 329,5 тыс. тонн – 112,0% к соответствующему периоду прошлого года, молока – 407,4 тыс. тонн – 101,9%, яиц – 1305,3 млн. штук – 103,6 процента.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 31,7 млрд. рублей (110,6% к январю-октябрю 2020 года).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 261,1 тыс. кв. м общей площади жилых домов (101,1% к соответствующему периоду прошлого года).

Оборот розничной торговли составил 94,5 млрд. рублей – 109,4% к январю-октябрю 2020 года. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-октябре 2021 года составил 121349,4 рубля.

Оказано платных услуг населению на сумму 23,1 млрд. рублей или 110,7% к январю-октябрю 2020 года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 67,8% общего объема.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце октября 2021 года составила 4237,41 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,6 % (с начала года – увеличилась на 13,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-сентябре 2021 года (по оперативным данным Мордовиястата) составила 33 434,9 рубля с темпом роста к соответствующему периоду 2020 года 107,7 процента.

Среднемесячная номинальная заработная плата по видам экономической деятельности составила:

«обрабатывающие производства» – 35 453,1 рубля (111,9% к январю-сентябрю 2020 г.);

«сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 35 400,3 рубля (115,2%);

«строительство» – 33 023,2 рубля (115,1%);

«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 39 054,3 рубля (103,8%);

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 24 759,5 рубля (112,7%).

Заработная плата работников социальной сферы сложилась следующим образом: «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 31 353,0 (91,8%), «образование» – 26 321,4 рубля (108,4%). Реальная заработная плата составила 101,9 процента.

По предварительным данным Мордовиястата реальные денежные доходы населения в январе-сентябре 2021 года составили 102,0 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2021 года составили 21505 рублей с темпом роста к соответствующему периоду 2020 года 109,4 процента.

Сводный индекс потребительских цен за январь-октябрь 2021 года составил 105,8 процента.

На рынке труда численность официально зарегистрированных безработных составила (по состоянию на 1 ноября 2021 года) – 3,6 тыс. человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет – 0,9 процент.

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации, после начала военной операции на Украине на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новыми санкциями, степень влияния которых на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

3.1.3 Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

После начала военной операции на Украине против России и различных секторов ее экономики были введены новые санкции. Против России, начавшей специальную военную операцию на Украине, и различных секторов российской экономики США, ЕС и Великобритания ввели новые санкции. Основные из них по состоянию на 28 февраля:

- Госдолг и инвестиции;
- Экспорт и импорт;
- Авиасообщение;
- Банки;
- Медиа и интернет;
- Визы и дипломатические отношения;
- Разрыв деловых связей;
- Отмена и перенос спортивных мероприятий.

Госдолг и инвестиции

Сразу после признания Россией ДНР и ЛНР Минфин США расширил санкции в отношении российского государственного долга. Американским финансовым институтам запрещены любые сделки (на первичном и вторичном рынках) с российскими рублевыми облигациями федерального займа (ОФЗ) или валютными суверенными евробондами, выпущенными после 1 марта 2022 года.

В тот же день российский Минфин заявил, что после 22 февраля будет размещать ОФЗ посредством новых выпусков с прекращением доразмещений ОФЗ, выпуски которых были зарегистрированы ранее этой даты. Таким образом, российское финансовое ведомство собирается обеспечить остающимся иностранным инвесторам четкие и однозначные возможности по соблюдению санкционного режима.

Евросоюз ввел ограничения на депозиты в европейских банках для состоятельных россиян (запрет на сумму свыше €100 тыс. в одном банке) и российских компаний, а также запретил продажу и покупку в интересах российских клиентов — как физических, так и юридических лиц — финансовых инструментов, номинированных в евро. Одновременно европейским депозитариям запретили оказывать любые услуги российским гражданам и организациям по продаже ценных бумаг, которые будут выпущены после 12 апреля 2022 года. Решение о запрете россиянам держать вклады в британских банках на сумму, превышающую £50 тыс., приняла и Великобритания.

Экспорт и импорт

США объявили, что ввели крупнейшие в истории санкции в сфере торговли, которые нацелены на то, чтобы лишить такие секторы российской промышленности, как оборонно-промышленный комплекс (ОПК), самолетостроение и судостроение, важнейших технологических элементов. По оценкам Белого дома, новые ограничения позволят более чем в два раза сократить российский импорт высокотехнологичной продукции — от электроники и компьютеров до авионики и компонентов для аэрокосмической промышленности.

Евросоюз тоже наложил эмбарго на поставки в Россию товаров и технологий, которые используются в авиационном и космическом секторах. Кроме того, был введен запрет на страхование и техническое обслуживание товаров, связанных с этими отраслями. В том числе ЕС запретил продавать России новые самолеты. Речь идет о лайнерах Airbus.

Об отзыве экспортных лицензий на поставки в Россию высокотехнологичных товаров объявила и Великобритания. В частности, речь идет об электронных компонентах, которые могут использоваться для производства военных грузовиков, полупроводников, оборудования для нефтедобычи и авиадвигателей Rolls-Royce.

Секторальные санкции США на привлечение любого финансирования на срок свыше 14 дней введены против ряда российских компаний, включая «Роснефть», «Газпром нефть», «Транснефть», НОВАТЭК, «Ростех», АЛРОСА.

Авиасообщение

Евросоюз, Канада и Великобритания ввели запрет на полеты российских самолетов над всей его территорией.

В ответ Россия ввела ограничения на полеты авиакомпаний Великобритании, Болгарии, Польши и Чехии, включая запрет на транзитные полеты через воздушное пространство страны.

Банки

Под самые жесткие санкции США попали российские банки ВТБ, «Открытие», Совкомбанк, Промсвязьбанк и Новикомбанк. Их активы и счета в долларах США заблокированы, что означает фактическую изоляцию от долларовой системы. Для карт этих пяти банков перестанут работать сервисы платежей Apple Pay и Google Pay.

Против Сбербанка также введены ограничения, но в более мягком варианте. Активы банка в юрисдикции США не замораживаются, а финансовым институтам дается 30 дней, чтобы закрыть любые корсчета Сбербанка и начать отклонять любые транзакции с участием банка или его «дочек».

Финансы

Против Газпромбанка, РСХБ, Альфа-банка и Московского кредитного банка введены секторальные санкции. Это подразумевает ограничения на предоставление финансирования и других операций с новыми долговыми обязательствами со сроком погашения более 14 дней, а также с размещением новых акций.

27 февраля Евросоюз заявил об отключении части российских банков от системы межбанковских платежей SWIFT. Решение скоординировано с США, Великобританией и Канадой. К этому решению затем присоединилась Япония. США и ЕС сообщили о планах ввести ограничительные меры против Банка России, они затронут использование его международных резервов.

Цель этих мер – помешать российскому ЦБ противодействовать влиянию уже введенных западных санкций.

Медиа и интернет

Компания Meta, владеющая Facebook, запретила российским государственным СМИ публиковать рекламу в социальной сети и осуществлять монетизацию тем или иным способом. В свою очередь, Роскомнадзор объявил о частичном ограничении доступа российских пользователей к Facebook. Google приняла аналогичное решение относительно своих сервисов.

Разные страны начали ограничивать вещание российских каналов. В Польше прекратят показ пяти каналов, в Латвии запретили ретрансляцию двух каналов, в Австралии заблокировали один канал.

Запрещено вещание Russia Today и Sputnik в странах Евросоюза.

Кроме того, в этом году Россия не будет участвовать в «Евровидении», согласно решению организаторов конкурса.

Визы и дипломатические отношения

После начала военного конфликта Украина разорвала дипломатические отношения с Россией.

Несколько европейских стран перестали выдавать россиянам визы. Первой об этом объявила Чехия. Параллельно она решила закрыть российские генеральные консульства в Карловых Варах и Брно, а кроме того, свои дипломатические представительства в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге. Прага также отозвала послов из России и Белоруссии. К решению не выдавать визы присоединилась Латвия, чуть позже – Литва. О выборочной приостановке выдач разрешений на въезд объявили Новая Зеландия и Япония. 27 февраля Португалия заявила о приостановлении выдачи «золотых» (инвестиционных) виз россиянам.

С 28 февраля прекращает действие упрощенный визовый режим между Евросоюзом и Россией, который распространялся на членов официальных делегаций, правительства и парламента, судов, обладателей диппаспортов и бизнесменов. Речь идет о краткосрочной визе с правом пребывания не более 90 дней в течение 180 дней.

МИДы Чехии, Финляндии и Германии призвали своих граждан покинуть Россию и Белоруссию. Американское посольство рекомендовало гражданам США немедленно покинуть Россию.

Разрыв деловых связей

О разрыве сотрудничества с российским институтом «Сколтех» из-за российской операции на Украине заявил Массачусетский технологический институт (MIT).

Иностранцы также выходят из советов директоров и наблюдательных советов российских компаний. Так, Сбербанк покинули независимые директора Эско Ахо (бывший премьер-министр Финляндии), а также Надя Уэллс и Натали Брагински Мунье. Бывший премьер Италии Маттео Ренци покинул совет директоров «Делимобиля», а экс-канцлер Австрии Кристиан Керн — РЖД.

Немецкий футбольный клуб «Шальке» отказался от использования на форме логотипа «Газпрома», спонсора команды.

Компания BP сообщила, что намерена продать свою долю (19,75%) в «Роснефти». Глава британского концерна Бернард Луни и его бывший руководитель Роберт Дадли выходят из совета директоров российской компании.

Отмена и перенос спортивных событий

Военные действия повлияли и на расписание спортивных событий. Международный олимпийский комитет призвал не вывешивать флаги России и Белоруссии, а также не исполнять гимны стран на международных соревнованиях любого уровня из-за ситуации на Украине.

Санкт-Петербург лишился права провести финал Лиги чемпионов: по решению совета европейских футбольных ассоциаций матч перенесли в Париж. УЕФА также запретил проводить матчи клубов и сборных под своей эгидой в России.

Баскетбольная Евролига приняла решение, что российские клубы ЦСКА, «Зенит» и УНИКС не смогут проводить домашние матчи на российской территории.

Футбольные союзы Польши и Швеции вместе с Футбольной ассоциацией Чехии выступили с совместным заявлением против проведения стыковых матчей чемпионата мира 2022 года в Москве. Сборные этих стран отказались играть с Россией стыковые матчи.

Рижский хоккейный клуб «Динамо» вышел из российской Континентальной хоккейной лиги. Кроме того, был отменен Гран-при России «Формулы-1», который должен был пройти в Сочи в конце сентября.

ФИФА вынесла запрет на проведение матчей сборных на территории России и намерена рассмотреть вопрос об отстранении России от всех международных соревнований.

Источник информации: <https://www.rbc.ru/business/28/02/2022/621a20109a79471f8295dade>

3.1.4 Макроэкономика - данные за март 2022 года

По оценке Минэкономразвития (далее МЭР), ВВП в январе 2022 года вырос в сравнении с январем 2021 года на 6,6%. Таким образом, годовой темп роста ВВП в январе 2022 года значительно ускорился по сравнению с концом 2021 года, когда МЭР оценивало рост экономики в декабре 2021 года на 4,3%. Отметим, что ведомство в этот раз отказалось от публикации ежемесячного доклада «О ситуации в российской экономике».

Банк России в своем заявлении по итогам Совета директоров 18 марта отмечал, что ожидает снижения ВВП страны в ближайшие кварталы, но меры, принимаемые совместно с правительством, ограничат масштаб экономического спада: «По оценкам Банка России, в ближайшие кварталы произойдет снижение ВВП. Оно в основном будет связано с факторами на стороне предложения и, как следствие, будет иметь ограниченное дезинфляционное влияние». Что касается нашей позиции, то первая оценка предполагает снижение ВВП России в реальном выражении на 8% по итогам 2022 года.

По данным Росстата, в феврале 2022 года темп роста промышленного производства замедлился до 6,3% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 8,6% в январе. По итогам января-февраля промпроизводство выросло на 7,5%. С точки зрения оценки дальнейшего изменения динамики промышленного производства крайне интересными будут данные за март, которые будут опубликованы в конце апреля.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 9,1% в январе замедлился до 8,7% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост также замедлился с 10,1% до 6,9%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск перешел к сокращению на 4,2% после увеличения на 2% месяцем ранее. В свою очередь, рост в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 6,9% после незначительного увеличения на 0,4% в январе.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль'22	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Январь-февраль'22	+8,9	+8,4	-1,0	+3,7

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в феврале было обусловлено ухудшением динамики выпуска в добывающих и обрабатывающих отраслях, а также переходом к снижению выпуска в сегменте «Электроэнергия, газ и пар». При этом возвращение к росту производства в «Водоснабжении» не смогло компенсировать ухудшение динамики выпуска в прочих сегментах. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-февраль 2022	Февраль 2022 / Февраль 2021	Январь-февраль 2022 / Январь-февраль 2021
Добыча угля, млн тонн	71,2	+1,1%	+2,1%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	88,7	+9,1%	+8,6%
Природный газ, млрд м3	114,0	-1,6%	-0,6%
Мясо скота, тыс. тонн	496	+7,2%	+5,0%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	797	+9,8%	+9,1%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	627	+6,3%	+2,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	24,4	-5,7%	-8,4%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	780	+14,4%	+12,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	3,4	+23,5%	+21,8%
Цемент, млн тонн	6,3	+26,4%	+24,0%
Бетон товарный, млн м3	4,6	+57,2%	+43,7%
Прокат готовый, млн тонн	10,8	+3,8%	+1,0%
Трубы стальные, млн тонн	2,1	+30,9%	+29,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	203,0	-13,8%	-7,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	26,1	+16,6%	+26,9%

В добывающем сегменте отметим продолжение увеличения объемов добычи угля и нефти в феврале (на 1,1% и 9,1% соответственно) при переходе к снижению добычи природного газа (-1,6%). В продовольственном сегменте динамика выпуска была положительной: так, производство мяса скота увеличилось на 7,2%, выпуск мяса птицы – вырос на 9,8%, при этом выпуск рыбы также перешел в «плюс» (увеличился на 6,3%). Динамика производства стройматериалов была положительной, при этом темпы роста по основным позициям оставались двузначными. Наиболее сильный рост продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (рост ускорился до 57,2% после увеличения на 29% в январе), за ним следует цемент (+26,4%), блоки и другие сборные строительные изделия (+23,5%), а наиболее скромный рост выпуска показали керамические кирпичи (+14,4%). В тяжелой промышленности динамика выпуска также сохранялась преимущественно положительной. Так, производств остальных труб выросло на 30,9%, выпуск грузовых автомобилей увеличился на 16,6% (после роста на 54,4% в январе). Исключением стали легковые автомобили, производство которых снизилось на 13,8%. После сокращения в январе производства готового проката на 1,5%, в феврале объемы его выпуска увеличились на 3,8%.

Помимо информации о промышленном производстве, Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2021 года. Этот показатель составил 29,65 трлн руб., в то время как за 2020 год сопоставимый круг предприятий заработал 11,57 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,6 раза.

Показатель	2021 г.	Справочно: 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+29 649,8	+11 573,5
Доля убыточных предприятий	24,9%	29,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,5 п.п. по сравнению с предыдущем годом до 24,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат 2021 г., млрд руб.	2021 г. / 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+790,3	+41,6%
Добыча полезных ископаемых	+7 022,6	> в 2,5 раза
Обрабатывающие производства	+8 650,9	> в 2,2 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+974,0	> в 2,3 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+896,3	+39,9%
Водоснабжение	+86,0	+52,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+7 026,2	> в 5,2 раза
Строительство	+351,5	+49,5%
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+1 074,3	> в 2,6 раза
ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+22,3	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,9	-
Информация и связь	+650,1	+18,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+27,1	-

По итогам 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за традиционным исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 6,9 млрд руб.). Многие виды деятельности показали кратный рост сальдированного финансового результата: «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 5,2 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,5 раза), «Обрабатывающие производства» (> в 2,2 раза), а также «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» и «Транспортировка и хранение» (в 2,3 раза и в 2,6 раза соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», который выпустил Банк России в марте, был представлен в усеченном формате. В нем отсутствовал ряд привычных разделов о ключевых показателях сектора, в том числе не была представлена информация о финансовом результате банков по итогам февраля. Так же отсутствовал аналитический баланс банковского сектора, из которого можно было бы проанализировать динамику активов кредитных организаций.

Из ключевых моментов, отмеченных в обзоре, ЦБ отмечает, что в феврале сектор столкнулся со значительным оттоком вкладов населения. В целом за февраль средства населения снизились на 1,2 трлн руб. (-3,5%), главным образом в последнюю неделю месяца. Однако повышение 28 февраля ключевой ставки до 20% и последовавший рост ставок по депозитам позволили восстановить приток средств на срочные рублевые банковские депозиты и стабилизировали спрос населения на наличность. Отток средств населения был полностью покрыт инструментами Банка России по предоставлению ликвидности (на пике в начале марта задолженность по операциям рефинансирования достигала 10 трлн руб.), однако затем банки погасили больший объем привлеченных от Банка России средств и к середине марта спрос банков на рефинансирование Банка России начал снижаться.

Рост кредитования в феврале продолжился, но, как отмечает ЦБ, вероятно, это было связано с использованием ранее одобренных кредитных лимитов. В целом за февраль корпоративный портфель вырос на значительные 1,3 трлн руб. (+2,4%), большей частью в конце месяца. Потребительские кредиты, по предварительным данным, также росли более активно по сравнению с прошлым месяцем (+1,1% после +0,7% в январе). Скорее всего, это было обусловлено возросшим потребительским спросом на импортные товары (в том числе на бытовую технику и автомобили) на фоне ожиданий снижения доступности этих товаров из-за введенных санкций, ухода некоторых компаний с рынка и ослабления рубля.

Переходя к инфляции, отметим, что в марте 2022 года недельный рост цен значительно ускорился. Так, на неделе с 26 февраля по 4 марта цены выросли на 2,22% после 0,45% неделей ранее. Этот недельный рост цен стал максимальным с декабря 1998 года. Существенное влияние на инфляцию оказал рост цен на зарубежный туризм, скачок цен на автомобили, бытовую технику и электронику. В следующую неделю инфляция составила 2,09%. На неделе с 12 по 18 марта инфляция опустилась ниже 2%, составив 1,93%. В дальнейшем недельная инфляция продолжила замедление, составив 1,16%. По итогам марта потребительские цены выросли на 7,6% - это максимальный месячный рост с января 1999 года. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля рост цен ускорился до 16,7% (максимум с марта 2015 года) после 9,15% на 1 марта. За январь-март 2022 года инфляция составила 9,95%. Принимая во внимание значительное укрепление курса рубля во второй половине марта и начале апреля, мы считаем, что годовая инфляция в 2022 году может оказаться в пределах 18%.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2022 гг.

Месяц	2020	2021
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%
Март	0,66%	7,61%

Ключевым фактором, оказывающим влияние на темп роста потребительских цен в настоящий момент, является динамика валютного курса. На фоне масштабного санкционного давления на Россию, в том числе ограничения доступа к части международных резервов страны, среднее значение курса доллара в марте взлетело до 103,5 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. В моменте официальный курс доллара ЦБ достиг максимума 11 марта – тогда он стоил 120,4 руб. Однако на фоне введения ограничений Банком России на движение капитала и введения обязательной продажи 80% валютной выручки экспортеров, курс доллара снизился к концу месяца до 84,1 руб.

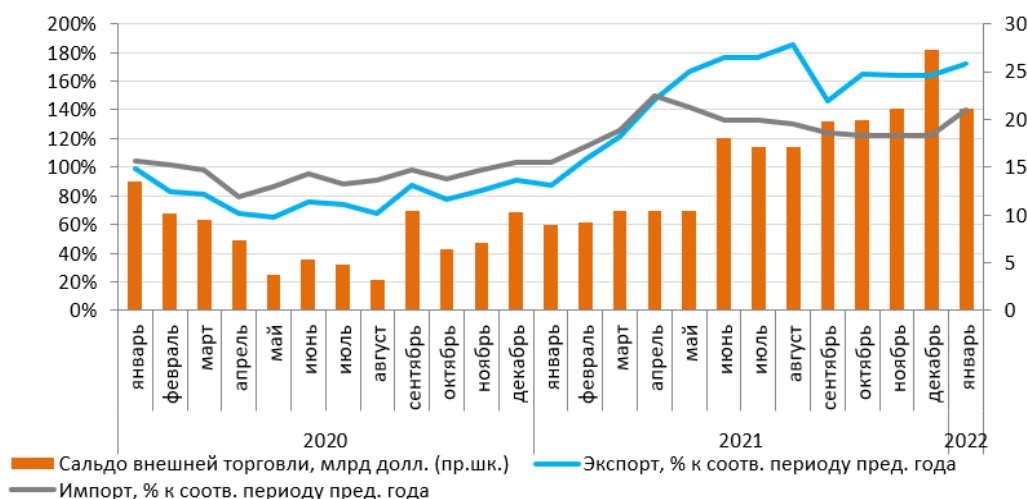
Динамика официального курса доллара США в 2021-2022 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6
Февраль'22	77,8	83,5	77,2
Март'22	83,5	84,1	103,5

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться соотношением денежных потоков от торговли товарами и услугами, а также соотношением потоков капитала. Первая оценка платежного баланса, показывающая изменившиеся внешнеэкономические условия, должна быть опубликована в апреле. В отчетном периоде была опубликована статистика внешней торговли товарами по итогам января 2022 года.

По данным Банка России, товарный экспорт составил \$45,9 млрд (+72% к январю 2021 году). В то же время товарный импорт составил \$24,8 млрд, показав рост на 40,1%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$21,1 млрд (> в 2,4 раза).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сонаправленной, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по ноябрь 2021 года. В декабре сальдо внешней торговли ускорилось до \$27,3 млрд (по уточненной оценке), а в январе – вернулось на уровень в \$20 млрд, прежде всего – за счет сокращения экспорта в стоимостном выражении до \$45,9 млрд с \$58,1 млрд в декабре 2021 года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе 2022 г.

Показатель	Млрд долл. США	Справочно: декабрь 2021	Январь 2022 / Январь 2021, %
Экспорт, в т. ч.	45,9	56,8	+72,0
Топливо-энергетические товары	29,1	31,1	+88,5
Металлы и изделия из них, в т. ч.	5,5	5,5	+92,6
черные металлы	2,6	3,4	+33,4
цветные металлы	2,8	2,0	> в 3,3 раза
Машины, оборудование и транспортные средства	2,0	4,5	+60,2
Продукция химической промышленности, в т. ч.	3,4	4,6	> в 2,0 раза
калийные удобрения	0,5	0,4	> в 2,3 раза
азотные удобрения	0,6	0,8	> в 3,4 раза
Продовольственные товары и с/х сырье	2,2	4,0	-4,5
Импорт, в т. ч.	303,9	29,4	+26,8
Машины, оборудование, транспортные средства	11,3	14,3	+42,5
Продовольственные товары и с/х сырье	2,6	3,4	+19,1
Продукция химической промышленности	4,4	5,5	+38,1

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась преимущественно положительной (за исключением продовольственных товаров и с/х сырья). Наиболее сильный рост экспорта в относительном выражении показала продукция химической промышленности (в 2 раза), в том числе азотные удобрения показали рост в 3,4 раза (наиболее вероятная причина – рост их стоимости, обусловленный увеличением цен на газ). Кроме того экспорт металлов и изделий из них вырос на 92,6% (в том числе рост по группе цветные металлы составил 3,3 раза – вероятно, повлиял сильный рост цен на алюминий и никель). Также стоит отметить топливо-энергетические товары (крупнейшая экспортная позиция по объему, показала рост на 88,5%). Очевидно, здесь в полной мере проявился рост цен на нефть и газ (при этом в январе 2022 года по сравнению с декабрем 2021 года цены на газ снижались). Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+42,5%), а также продукции химической промышленности (+38,1%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 19,1%.

Показатель	Январь-февраль 2021	Январь-февраль 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	15,3	39,2	> в 2,6 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, \$ млрд	12,0	-	-
	1.03.21	1.03.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	586,3	617,1	+5,3%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-февраль 2022 года показало рост в 2,6 раза к соответствующему периоду 2021 года до \$39,2 млрд. Что касается оттока капитала, то Банк России не стал публиковать его оценку по итогам первых двух месяцев 2022 года. Напомним, что в январе-феврале 2021 года этот показатель составил \$12 млрд, а по итогам января 2022 года – уже \$12,8. Ключевую роль в его росте в январе сыграло наращивание иностранных активов небанковскими секторами при некотором снижении их обязательств перед нерезидентами.

По состоянию на 1 марта 2022 года объем международных резервов страны составил \$617,1 млрд (+5,3% за год). Также стоит отметить, что по состоянию на 18 февраля 2022 года объем международных резервов составлял \$643,2 млрд. Среди повлиявших факторов на столь сильное сокращение регулятор выделил валютные интервенции, которые проводились в конце февраля, а также валютное рефинансирование и валютную переоценку активов.

Выводы:

- Реальный рост ВВП по итогам января 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, составил 6,6% после увеличения на 4,3% в декабре 2021 года;
- Промышленное производство в январе-феврале 2022 года в годовом выражении выросло на 6,3% после увеличения на 8,6% в январе;

- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в 2021 году составил 29,65 трлн руб., показав рост в 2,6 раза по сравнению с 2020 годом;
- Рост потребительских цен в марте 2022 года составил рекордные с января 1999 года 7,6% после 1,2% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 16,7% после 9,2% по состоянию на 1 марта. За январь-март 2022 года инфляция составила 10%;
- Среднее значение курса доллара США в марте 2022 года на фоне масштабного санкционного давления на Россию выросло до 103,5 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта курс доллара составил 84,1 руб. на фоне введения Банком России ограничений на движение капитала и обязательной продажи 80% валютной выручки экспортеров;
- Экспорт товаров в январе 2022 года составил \$45,9 млрд (+72,0%). Товарный импорт составил \$24,8 млрд (+40,1%). Положительное сальдо торгового баланса составило \$21,1 млрд (> в 2,1 раза);
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-февраля 2021 года выросло в 2,6 раза до \$39,2 млрд.;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта на годовом окне увеличился на 5,3% до \$617,1 млрд, при этом максимального значения объем резервов достигал 18 февраля (\$643,2 млрд).

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2022/

3.1.5 Ключевые события 2021 года в области недвижимости

Льготная ипотека

Одним из самых ожидаемых событий для рынка ипотеки стало продление льготной программы на новостройки еще на год, до 1 июля 2022 года. Основные параметры программы с 1 июля изменились. Предельная ставка повысилась с 6,5% до 7% годовых. Но крупнейшие российские банки пока не стали повышать ставки до 7%. В Сбербанке ставка в первый год кредитования в рамках программы начинается от 0,1% годовых, со второго года — от 6,05% годовых. В ВТБ первые полгода по льготной ипотеке на новостройки действует ставка 4,3% годовых, далее — 6,5% годовых. В банке «Дом.РФ» ставка составляет 6,2% годовых при первоначальном взносе (ПВ) 15–30%, 5,8% годовых — при ПВ 30–50% и 5,6% годовых — при ПВ от 50%.

Субсидии девелоперам

Девелоперы московского региона в первом полугодии 2021 года удвоили выручку в сравнении с аналогичным периодом прошлого года — до 883 миллиардов рублей. Количество продаж новостроек в первой половине года 2021 года снизилось на 11% к предыдущему полугодью, но в годовой динамике выросло на 46%. Снижение отмечено как в Москве (-9%), так и области (-12%).

Всероссийская реновация

В августе 2020 года был опубликован график переселения — он довольно размытый, но горожане получили хотя бы примерное представление о том, в какие сроки им следует готовиться к переезду. Программа вышла за пределы Москвы и теперь будет реализовываться и в Московской области: в общей сложности планируется переселить более 1 млн человек. Был принят федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ, или так называемый закон о комплексном развитии территорий, который упрощает процедуру изъятия земли под строительство. В итоге под снос рискуют пойти даже те дома, которые и близко не имели отношения к реновации.

Единый госзаказчик

Государственная публично-правовая компания (ППК) "Единый заказчик в сфере строительства" планирует ввести в эксплуатацию 16 объектов по итогам 2021 года. Публично-правовая компания "Единый заказчик в сфере строительства" зарегистрирована 1 февраля 2021 года. Она осуществляет строительный контроль при возведении объектов капитального строительства, финансовое обеспечение которых ведется за счет средств федерального бюджета.

Гаражная амнистия

В России вступил в силу закон о «гаражной амнистии». Данный документ был подписан 6 апреля 2021 года. По аналогии с «дачной амнистией» «гаражная» должна урегулировать рынок частных гаражей, деятельность кооперативов и позволит гражданам в упрощенном порядке оформить в собственность гаражи, а также землю под ними.

Источник информации:

<https://realty.rbc.ru/news/60f51f539a794764d7272b6b>, <https://realty.ria.ru/20210709/development-1740571627.html>, <https://tass.ru/nedvizhimost/12328801>, <https://realty.rbc.ru/news/5c9e11ed9a7947b579843167>

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации, после начала военной операции на Украине на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новыми санкциями, степень влияния которых на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение – квартиру. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект - жилая недвижимость.

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – Справочник оценщика недвижимости «квартиры» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2020 г.)

1. 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 покрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 2017 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. Года постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух-трехэтажные.

Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от ГТВ или газовой колонки.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х до конца 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. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже – кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 50 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.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся 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 малоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-1970 годы. 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 размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного вида разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и с гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванную.

Стандартная (современная типовая) планировка. Дома следующего (после хрущевско-брежневского времени) поколения. 9-и 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 площади квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-х комнатных), комнаты в 2-х комнатных изолированные, в 3-х и 4-х комнатных смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, с троившихся 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 начале 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, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м.

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконо класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дома имеют порядка 9-18 этажей, на его лестничной клетке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной 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 эконо класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконо 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 эконо классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. 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 для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площади начинается от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 15 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 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 25 кв. м. Высота потолков – от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4-х квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумо-изоляцией 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 Сталинка (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 инженерами 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.

Сегмент рынка, к которому относится объект «массовое современное жильё».

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Нижегородской области

Цены на квартиры в Нижегородской области вторичное жилье

Средняя цена за май 2022

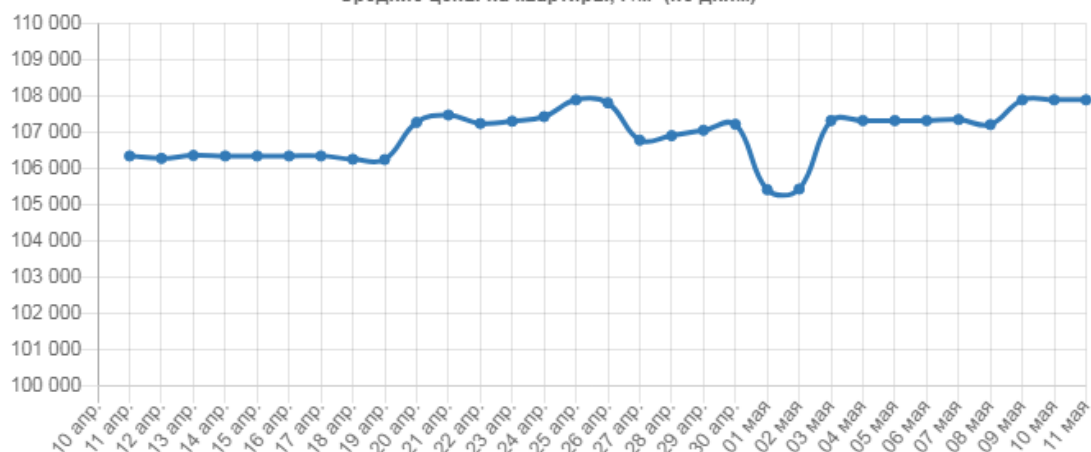
107 127 Р/м² ↑ 0,63%

База недорогих квартир

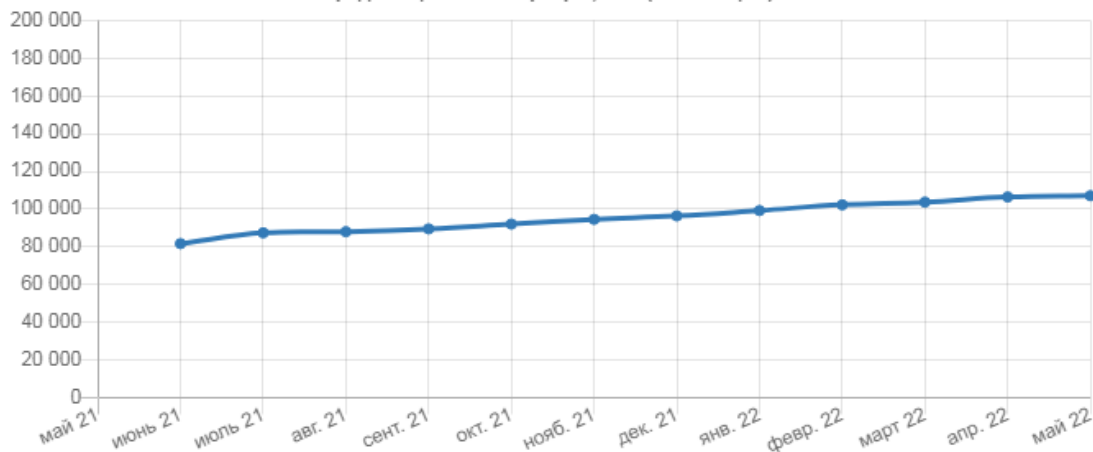
Однокомнатные	3 836 364 Р	↓ 1,53%	117 990 Р/м²	↑ 0,54%
Двухкомнатные	4 898 182 Р	↑ 0,12%	104 839 Р/м²	↑ 0,86%
Трехкомнатные	6 527 273 Р	↑ 0,18%	99 651 Р/м²	↑ 0,41%
Многокомнатные (4+)			108 488 Р/м²	↑ 1,49%

Цены на квартиры в новостройках

Средние цены на квартиры, Р/м² (по дням)



Средние цены на квартиры, Р/м² (по месяцам)



Динамика стоимости квартир в Нижегородской области

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
май 2022	107 127 Р	↑ 0,63%
апрель 2022	106 449 Р	↑ 2,64%
март 2022	103 708 Р	↑ 1,39%
февраль 2022	102 281 Р	↑ 3,05%
январь 2022	99 245 Р	↑ 2,94%
декабрь 2021	96 402 Р	↑ 1,93%
ноябрь 2021	94 570 Р	↑ 2,71%
октябрь 2021	92 073 Р	↑ 2,80%
сентябрь 2021	89 558 Р	↑ 1,70%
август 2021	88 053 Р	↑ 0,69%
июль 2021	87 443 Р	↑ 7,02%
июнь 2021	81 704 Р	↑ 1,14%
май 2021	80 777 Р	

Источник информации: <https://www.realtymag.ru/nizhegorodskaya-oblast/kvartira/prodazha/prices>

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, по результатам аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).

Нижегородская область, Саров, улица Академика Негина, 14 10.05.2022  60 м² 3/5 коридорный	8 800 000 Р 146 200 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Академика Негина, 20 10.05.2022  65 м² 5/5 коридорный	7 750 000 Р 127 100 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Герцена, 18 26.04.2022  53 м² 5/5 коридорный	6 250 000 Р 122 600 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Герцена, 18 24.04.2022  51 м² 5/5 коридорный	6 200 000 Р 121 600 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Зернова, 24 13.05.2022  99 м² 2/2 коридорный	7 100 000 Р 121 200 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Курчатова, 34 15.04.2022  92 м² 1/5 коридорный	6 050 000 Р 121 000 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Юности, 17 11.04.2022  90 м² 3/5 коридорный	5 900 000 Р 118 000 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Юности, 17 11.05.2022  90 м² 3/5 коридорный	5 900 000 Р 118 000 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Юности, 35 30.04.2022  69 м² 3/5 коридорный	5 750 000 Р 117 300 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Юности, 25 01.05.2022  90 м² 3/5 коридорный	5 700 000 Р 114 000 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Курчатова, 34 15.04.2022  94 м² 1/5 коридорный	6 000 000 Р 111 100 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Менделеева, 72 15.05.2022  84 м² 5/5 коридорный	5 600 000 Р 105 700 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, улица Академика Харитона, 10 12.05.2022  59 м² 3/4 коридорный	4 750 000 Р 95 000 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, проспект Мира, 9 13.05.2022  58 м² 3/3 коридорный	5 500 000 Р 94 300 Р/м² 
Нижегородская область, Саров, Пионерская улица, 14 13.05.2022  47 м² 2/2 коридорный	4 150 000 Р 88 300 Р/м² 

Диапазон цен
94 300 – 146 200 ₽/м²

Медианная стоимость
119 000 ₽/м²

Доверительный интервал
111 000 – 122 000 ₽/м²

Разброс цен 9%

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.;

- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g>

В ходе изучения вышеуказанных источников были выявлены следующие факторы, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

Местоположение.

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- *близость к остановкам общественного транспорта*

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

- *наличие огороженной придомовой территории*

Благоустройство придомовой территории – один из факторов, положительно влияющих на стоимость квартиры. К благоустройству, как правило, относят озеленение, наличие детских площадок и мест для отдыха, наличие удобных внутридомовых проездов, а также огороженной территории.

Огороженная территория чаще всего сопровождается наличием видеонаблюдения, шлагбаума. При этом доступ на огороженную территорию может быть свободен или возможен только для жильцов или гостей дома. Нередко огораживается не конкретный дом, а территория жилого комплекса.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной территории	1,07	1,05	1,08

- *наличие парковки у дома*

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
Объект оценки	парковочных мест недостаточно	1,00	0,95	0,90
	стихийная парковка	1,05	1,00	0,94
	организованная парковка	1,12	1,06	1,00

Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цена квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2728-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,671$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

К расчету корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3-7 кв.м.	7-10 кв.м.	10-15 кв.м.	15-30 кв.м.	>30 кв.м.
Объект оценки	3-7 кв.м.	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7-10 кв.м.	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10-15 кв.м.	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15-30 кв.м.	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	>30 кв.м.	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2743-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Тип отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

Виды ремонта (уровень отделки)

-Капитальный. В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки».

-Под чистовую отделку. Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.). Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

-Косметический. К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.

-Современный. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола устройством стяжки и/или финишная подготовка наливными растворами; оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

-Комфортный. Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт жилья, поэтому чаще всего выполняются перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

-Элитный. Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 248	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 463	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка квартир в районе местоположения объекта оценки предложений в сопоставимых домах достаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, не имеет смысла. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения, этажом расположения, общей площади, наличия или отсутствия летних помещений, а также уровня отделки и потребности в ремонте.

Оценщиком были найдены предложения квартир, расположенных непосредственно в районе расположения объекта оценки, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Диапазон цен
94 300 – 146 200 ₽/м²
Медианная стоимость
119 000 ₽/м²
Доверительный интервал
111 000 – 122 000 ₽/м²
Разброс цен 9%

Источник: составлено Оценщиком

4 Анализ ликвидности объекта оценки

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

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

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков

(Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности. (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2719-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2022-goda>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	3	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	4	9	6	5	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	5	12	8	7	9	10
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	1	4	2	2	2	3
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	2	5	3	2	3	4
7	Парковочные места, машино-места	1	6	3	2	3	4

5 Описание процесса, подходов и методов оценки

5.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода 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.

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).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её 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.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета *не используются* аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Нижегородская область, Саров, ул. Юности, 35	Нижегородская область, Саров, улица Курчатова, 34	Нижегородская область, Саров, улица Менделеева, 72	Нижегородская обл., г. Саров, ул. Юности, д. 27
Площадь общая, м ²	49	54	54	51
Комнат	2	2	2	2
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Год постройки	1991	1995	2002	1992
Этаж/этажность	1/5	1/5	5/5	5/5
Мебель	нет	нет	нет	есть ²
Состояние	требуется косметический ремонт	современный	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Роман	Александр	Илья	Собственник
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/flat/272477649	https://domclick.ru/card/sale_flat_1542245603	https://domclick.ru/card/sale_flat_1544318049	https://www.avito.ru/sarov/kvartiry/2-k_kvartira_51m_55et._2352881598
Дата предложения	10.05.2022	21.04.2022	29.04.2022	19.04.2022
Контакты продавца	89870842066	89601710266	89030449643	89103908648
Цена предложения, руб.	5 750 000	6 000 000	5 600 000	5 390 000

² Мебель старше 5 лет..

Цена за 1 м², руб.

117 347

111 111

103 704

105 686

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

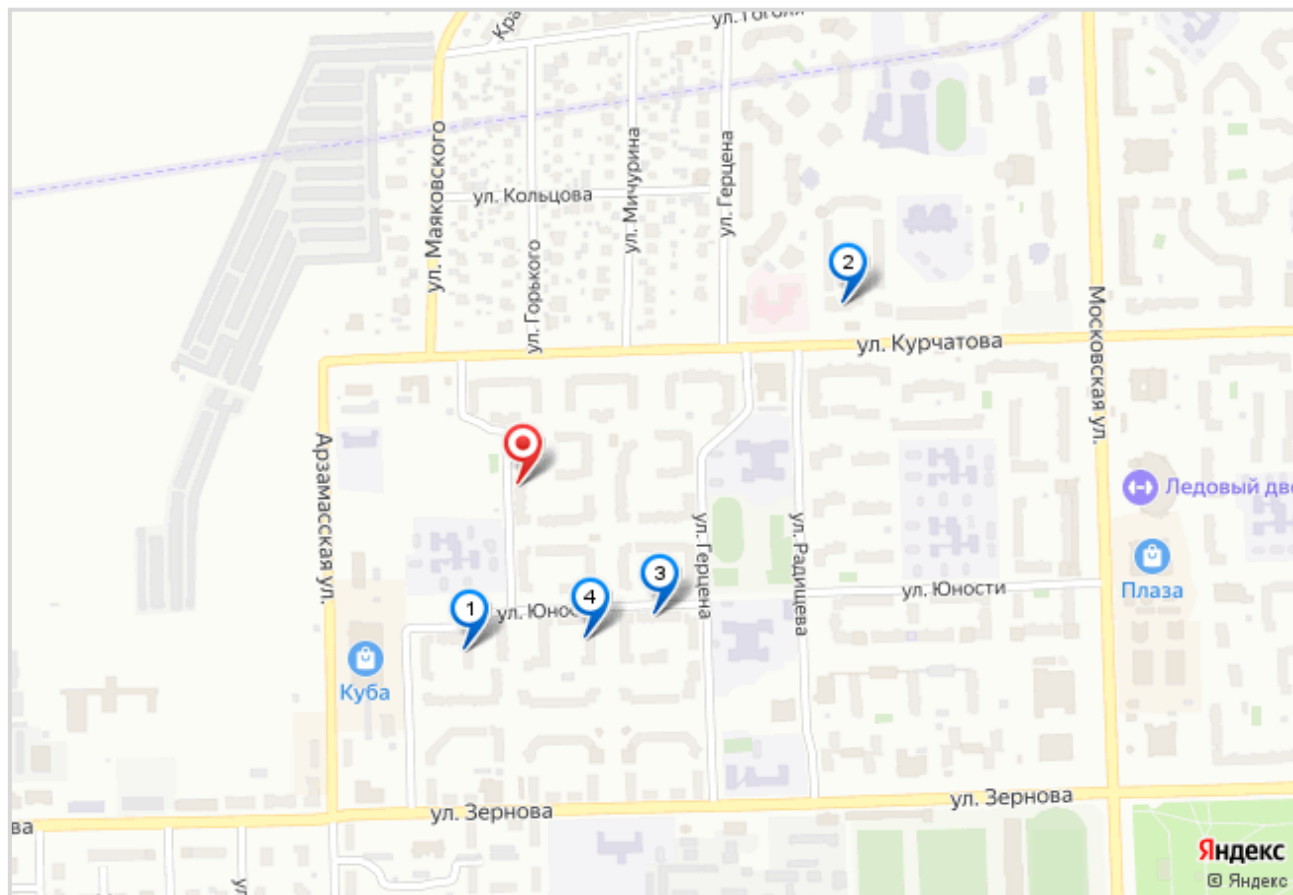


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

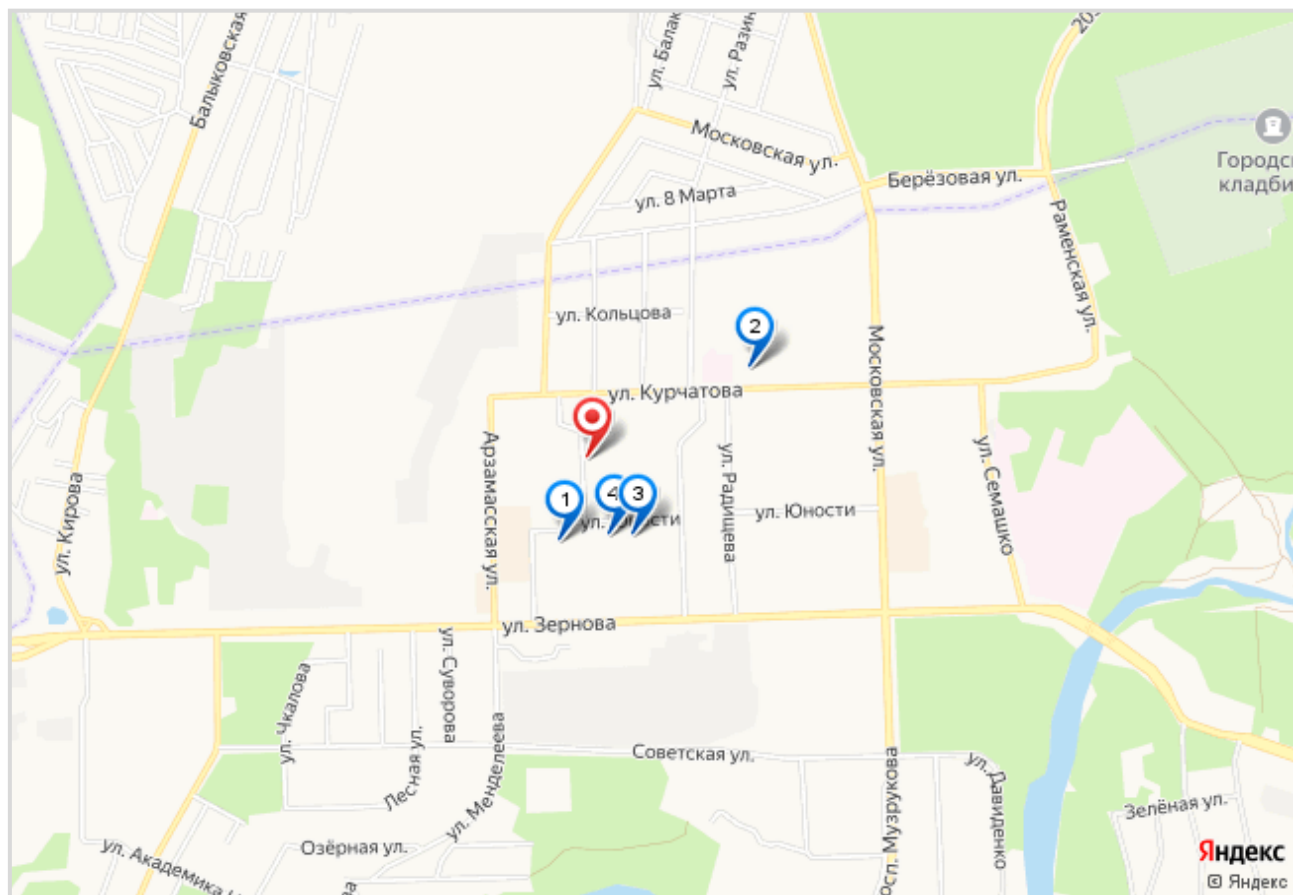
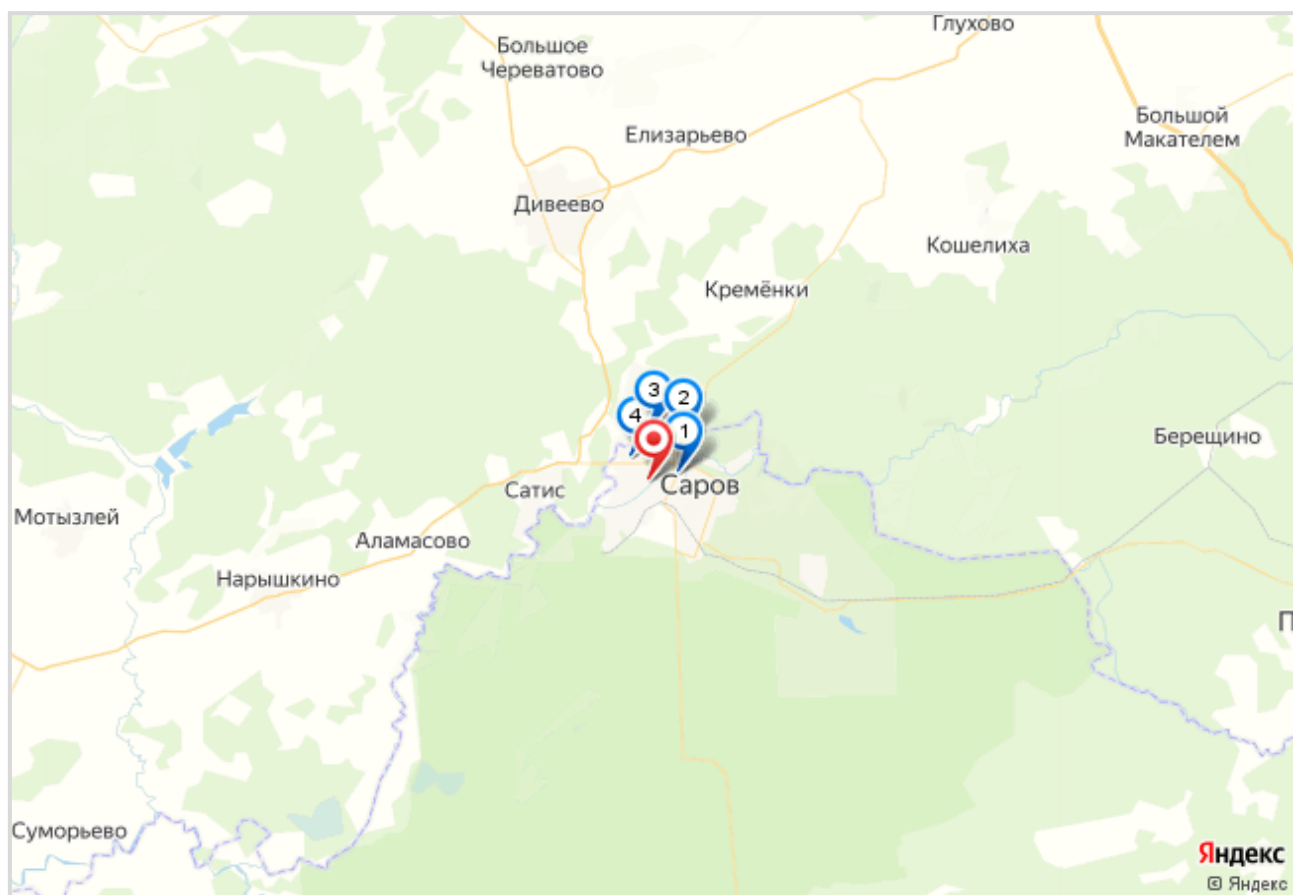


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы.

Условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

В соответствии с данным, приведенными в разделе 4 настоящего отчета: «На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев».

Все объекты-аналоги подобраны в сроки, значительно меньшие типичного строка экспозиции, корректировка не требуется

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

Для Объектов-аналогов №1, №2, №3 и №4 корректировка на торг составляет **-4.7%**.

Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

Объект оценки и все Объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от остановки общественного транспорта, корректировка по данному фактору не требуется.

Материал стен / Тип дома

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цена квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
Объект оценки	кирпичные стены	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
Объект оценки	панельные стены	0,91	0,93	1,00
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки, так как находятся в кирпичных домах, следовательно, корректировка не вводится.

Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2022 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2728-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,671$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Поправка на общую площадь

	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Площадь	50,5	49	54	54	51
Поправка		0%	1%	1%	0%

Таким образом, для аналогов №2 и №3 принята соответствующая вышеуказанная повышающая корректировка.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Объект оценки и аналоги №№ 3, 4 расположены на последних этажах. Объекты аналоги №1 и №2 находятся на первых этажах. Следовательно, для Объектов аналогов №1 и №2 необходимо применить повышающую корректировку 2%.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2022 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2743-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Объект оценки оценивается без техники и мебели. Объект-аналог №4 продается с мебелью, но, так как мебель старше пяти лет и находится в изношенном состоянии, в данном случае, корректировка по данному фактору не вносится.

Состояние отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

Виды ремонта (уровень отделки)

-Капитальный. В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки».

-Под чистовую отделку. Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.). Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

-Косметический. К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.

-Современный. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола устройством стяжки и/или финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

-Комфортный. Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт жилья, поэтому чаще всего выполняются перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

-Элитный. Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 248	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 463	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Объект оценки и аналоги №№ 1, 3, 4 требуют косметического ремонта. Объект аналог №2 имеет «Современную» отделку. Следовательно, к Объекту аналогу №2 необходимо применить понижающую корректировку 4403 руб./ кв. м.

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

5.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, д. 17, кв. 85	Нижегородская область, Саров, ул. Юности, 35	Нижегородская область, Саров, улица Курчатова, 34	Нижегородская область, Саров, улица Менделеева, 72	Нижегородская обл., г. Саров, ул. Юности, д. 27
Общая площадь, м ²	50,5	49	54	54	51
Цена предложения, руб.	-	5 750 000	6 000 000	5 600 000	5 390 000
Цена за 1 м ² , руб.		117 347	111 111	103 704	105 686
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		117 347	111 111	103 704	105 686
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		117 347	111 111	103 704	105 686
Время продажи/предложения	11.05.2022	10.05.2022	21.04.2022	29.04.2022	19.04.2022
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		117 347	111 111	103 704	105 686
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная цена, руб./м ²		111 832	105 889	98 830	100 719
Местоположение	Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, д. 17, кв. 85	Нижегородская область, Саров, ул. Юности, 35	Нижегородская область, Саров, улица Курчатова, 34	Нижегородская область, Саров, улица Менделеева, 72	Нижегородская обл., г. Саров, ул. Юности, д. 27
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		111 832	105 889	98 830	100 719
Материал стен / Тип дома	кирпич	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		111 832	105 889	98 830	100 719
Общая площадь	50,5	49	54	54	51
Корректировка		0%	1%	1%	0%

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		111 832	106 948	99 818	100 719
Этаж расположения	5/5	1/5	1/5	5/5	5/5
Корректировка		2%	2%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		114 068	109 087	99 818	100 719
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели		нет	нет	нет	имеется
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		114 068	109 087	99 818	100 719
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	Современный	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка		0 руб./м ²	-4 403 руб./м²	0 руб./м ²	0 руб./м ²
Скорректированная цена, руб./м ²		114 068	104 684	99 818	100 719
Общая валовая коррекция, %		2	7	1	0
Весовые коэффициенты		27%	10%	30%	33%
Взвешенные значения		30 798	10 468	29 945	33 237
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.				104 449	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				5 274 675	

6 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	5 274 675	1,00	5 274 675
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			5 274 675

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 11 мая 2022 г.

составляет (округлённо)

5 275 000 руб. (Пять миллионов двести семьдесят пять тысяч рублей)

7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – 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 совершать 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.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г. п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **5 274 675 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_f – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **4 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**

- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 4 - 3 = 1$ мес. = **0,08 года**.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **14%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,1400 / 12)^{0,08 \times 12} = 0,84$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$5\,274\,675 \times 0,84 = 4\,431\,782$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 11 мая 2022 г.

составляет (округлённо)

4 432 000 руб. (Четыре миллиона четыреста тридцать две тысячи рублей)

8 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Дверь в подъезд



Фото 5. Придворовая территория



Фото 6. Табличка с номером дома



Фото 7. Табличка с номером дома



Фото 8. Табличка с номером дома



Фото 9. Жилая



Фото 10. Жилая



Фото 11. Жилая



Фото 12. Жилая



Фото 13. Ванная



Фото 14. Туалет



Фото 15. Коридор



Фото 16. Кухня



9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/272477649>

nn.cian.ru/sale/flat/272477649/

вчера, 11:40 17 просмотров, 0 за сегодня

2-комн. квартира, 49 м²

Нижегородская область, Саров, ул. Юности, 35 На карте

В избранное

Ректор поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

49 м² Общая 29 м² Жилая 8 м² Кухня 1 из 5 Этаж

2-квартира, Саров, Юности ул., д. 35, планировка - стандартная, общая площадь - 49,00 м², этаж 1/5 этажного дома, ремонт - косметический.

СЦН официальный партнёр СИАИ.

Клиенты нашей компании имеют привилегии при выборе недвижимости на СИАИ. Предоставляем скидку и ускоренное оформление ипотеки.

Оперативно согласуем кредит на выгодных условиях.

Гарантируем финансовую и юридическую чистоту сделки. cцн.рф

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья Вторичка

Поклоие рядом Инфраструктура

2-комн. 3-комн.

5 750 000 Р

117 347 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 987 084-20-66

+7 910 134-83-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показав временный номер

Попытка, скажите, что нашли это объявление на СИАИ. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СЦН - Саровский Центр Недвижимости

Документы проверены

РИЕЛТОР Роман Шеенченко

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 13,91%

Ремонт квартиры с материалами от 2990р М2 под ключ

РЕМОНТ КВАРТИР В МОСКВЕ

Узнать больше

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/272477649>

nn.cian.ru/sale/flat/272477649/

Общая информация

Тип жилья Вторичка

Поклоие рядом Инфраструктура

2-комн. 3-комн.

5 750 000 Р

117 347 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 987 084-20-66

+7 910 134-83-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показав временный номер

Попытка, скажите, что нашли это объявление на СИАИ. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СЦН - Саровский Центр Недвижимости

Документы проверены

РИЕЛТОР Роман Шеенченко

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 13,91%

Ремонт квартиры с материалами от 2990р М2 под ключ

РЕМОНТ КВАРТИР В МОСКВЕ

Узнать больше

Новостройки поблизости

Новые жилые комплексы с выгодными ставками по ипотеке

ЖК «Дом на Тополином» от 5 153 400 Р Парк культуры

ЖК «Дом на Малиновском» от 5 031 520 Р Парк культуры

ЖК «Наслед на Автозаводе» от 5 140 800 Р Кировская

ЖК «Свиный парк» от 3 300 000 Р Горьковская

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/272477649>

nn.cian.ru/sale/flat/272477649/

5 750 000 ₽ 1 150 000 ₽

Ставка 13,91 % Срок 20 лет

Ежемесячный платеж 56 902 ₽ Необходимый доход 94 837 ₽

Один запрос в 8 банков

ВТБ Росбанк ПСБ Газпромбанк
Совкомбанк Райффайзенбанк Россельхозбанк Альфабанк

[Подать заявку онлайн](#) [Узнать подробнее](#)

О доме По данным Циан

Год постройки	1991
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подмезды	5
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Парковка	Наземная

Мы сообщим о новых объявлениях в этом доме

[Дом в избранном](#)

Оценка этой квартиры от Циан
Используйте оценку, как отправную точку в определении рыночной цены и дополните её изучением состояния рынка, консультациями с риелтором.

5,6 млн ₽ Оценка Циан 5,8 млн ₽ Хорошая цена Цена в объявлении

Изменение цены Неделя Месяц

5 750 000 ₽ 117 347 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

[Следить за изменением цены](#)
[Свободная продажа](#)

+7 987 084-20-66
+7 910 134-83-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер? Покупатель, увидев, что нашли это объявление на Циан.И, оставит отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

агентство недвижимости
СЦН - Серовский Центр Недвижимости
Документы проверены

риелтор
Роман Шарченко

Циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 13,91%

Ремонт
Ремонт квартиры с материалами от 2990р М2 под ключ
estonremont.com
[Узнать больше](#)

РЕМОНТ КВАРТИР В МОСКВЕ

Аналог № 2 https://domclick.ru/card/sale_flat_1542245603

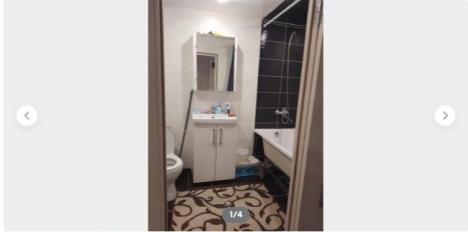
nn.domclick.ru/card/sale_flat_1542245603

Продаётся 2-комнатная квартира, 54 м² 6 000 000 ₽

20 дней назад 491 111 111 ₽/м² В ипотеку от 13,9%

Нижегородская область, Серов, улица Курчатова, 34 [На карте](#)

[Ссылка на ипотеку 9,3%](#)



54 м² Площадь 32 м² Жилая 9 м² Кухня 1 из 5 Этаж 1995 Год постройки

Описание

Квартира с ремонтом, хорошая планировка, распахнутое, лоджия застеклена. Подходит под все ипотечные программы. Подробности по телефону.

[Пожаловаться](#)

Расположение

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

[Принять](#)

ПАРТНЕР-ЦЕНТР

АК Александр Козлов 4 объявления На Домклик 3 года 5 мес.

Звоните продавцу. Номер защищён от СМС

+7 (960) 171-02-66

[Купить в ипотеку](#)

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

ЖК «Бекетов Парк» Реклама

1-комн. от 6,5 млн ₽
2-комн. от 7,2 млн ₽
3-комн. от 8,9 млн ₽

Бекетов Парк

Аналог № 2 https://domclick.ru/card/sale_flat_1542245603

nn.domclick.ru/card/sale_flat_1542245603

Расположение

ПАРТНЕР-ЦЕНТР

АК Александр Козлов
4 объявления
На Домклик 3 года 5 мес.

Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС

+7 (960) 171-02-66

Квартира

Комнат	2	Кухня	9 м²
Площадь	54 м²	Этаж	1
Жилая	32 м²		

Информация о доме улица Курчатова, 34

Год постройки	1995	Материал стен	кирпичный
Количество этажей	5		

[Больше информации о доме](#)

Сделка

Тип сделки продажа

Забронируйте квартиру
Внесите задаток, чтобы квартиру не купили раньше вас. Сбер обеспечит безопасность.

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

Принять

15:07 11.05.2022

Аналог № 3 https://domclick.ru/card/sale_flat_1544318049

nn.domclick.ru/card/sale_flat_1544318049

Продаётся 2-комнатная квартира, 54 м²
12 дней назад @ 243

Нижнегородская область, Саров, улица Менделеева, 72 [На карте](#)

4.8 из 5 — рейтинг дома • 1 отзыв о доме

Скидка на ипотеку 0,3% недоступна

54 м²	18 м²	5 из 4
Площадь	Кухня	Этаж

Особенности

- ✓ Свободная продажа

Описание

2-квартира, Саров, Менделеева ул., д. 72, планировка - улучшенная, общая площадь - 54,00 м², этаж 5/5 этажного дома, ремонт - косметический, 1

СЦН - официальный партнёр Домклик. Клиенты нашей компании имеют привилегии при оформлении ипотеки через сервис и ускоренное рассмотрение заявки. Оперативно согласуем для вас кредит на выгодных условиях. Гарантируем финансовую и юридическую чистоту сделки. www.scn.rf

[Пожаловаться](#)

Расположение

СЦН | Саровский Центр Недвижимости

ИГ Илья Горбачев
90 объявлений
На Домклик 2 года 6 мес.

Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС

+7 (903) 044-96-43

ЖК «Бекетов Парк»

1-комн.	от 6,5 млн Р
2-комн.	от 7,2 млн Р
3-комн.	от 8,9 млн Р

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

Принять

11:23 11.05.2022

Аналог № 3 https://domclick.ru/card/sale_flat_1544318049

nn.domclick.ru/card/sale_flat_1544318049

Квартира
 Комнат 2 Кухня 18 м²
 Площадь 54 м² Этаж 5

Информация о доме улица Менделеева, 72

Чистота в подъезде	★★★★★	Благоустройство двора	★★★★★
Доступность парковочных мест	★★★★★	Доступность общественного транспорта	★★★★★
Доступность магазинов	★★★★★	Парки поблизости	★★★★★

[Показать полностью](#)

Последний отзыв о доме
Очень нравится!

[Читать все отзывы](#)

Год постройки 2002 Материал стен кирпичный
 Количество этажей 4
[Больше информации о доме](#)

Сделка
 Тип сделки свободная продажа

Забронируйте квартиру
 Внесите задаток, чтобы квартиру не купили раньше вас. Сбер обеспечит безопасность.

[Забронировать](#)

СЦН | Саровский Центр Недвижимости

ИГ Илья Горбачев
 90 объявлений
 На Домклик 2 года 6 мес.

Звоните продавцу.
 Номер защищён от СМС

[+7 \(903\) 044-96-43](#)

ЖК «Бекетов Парк»

1-комн. от 6,5 млн Р
 2-комн. от 7,2 млн Р
 3-комн. от 8,9 млн Р

[Реклама](#)

[Принять](#)

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

Аналог № 4 https://www.avito.ru/sarov/kvartiry/2-k_kvartira_51m_55et_2352881598

avito.ru/sarov/kvartiry/2-k_kvartira_51m_55et_2352881598

2-к. квартира, 51 м², 5/5 эт.
 Добавить в избранное Добавить заметку 19 апреля в 14:07

5 390 000 Р
 105 686 Р за м²

8 910 390-86-48

[Написать сообщение](#)

Пользователь
 Звездочка 10 объявлений
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 2352881598, ☎ 1007 (+3)

Онлайн-показ
 Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат 2	Тип комнат изолированные
Общая площадь 51 м²	Высота потолков 2,7 м
Площадь кухни 8 м²	Санузел раздельный
Жилая площадь 30 м²	Окна во двор, на улицу
Этаж 5 из 5	Ремонт косметический
Балкон или лоджия лоджия	Способ продажи свободная

Расположение
 Нижегородская область, Саров, ул. Юности, 27 [Скрыть карту](#)

ОДИНГРАД СЕМЕЙНЫЙ

КВАРТИРЫ С ЧИСТОЙ ОТДЕЛКОЙ

Аналог № 4 https://www.avito.ru/sarov/kvartiry/2-k_kvartira_51m_55et_2352881598

avito.ru/sarov/kvartiry/2-k_kvartira_51m_55et_2352881598

Этаж: 5 из 5
Балкон или лоджия: лоджия

Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

5 390 000 ₽
105 886 ₽ за м²

8 910 390-86-48

Написать сообщение

Пользователь
Зависимо: 16 объявлений
Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 2352881598, ☎ 1007 (+3)

Расположение

Нижегородская область, Саров, ул. Юности, 27

Скрыть карту

Описание

Продается 2 комн. квартира по адресу: ул. Юности д. 27, площадь 51 м² – лоджия 3 м², этаж 5/5. Кухня 8 м², комнаты 17,2 м² и 11,5 м². Стороны света: северо, юг. Высота потолков 2,7 м. Жилое состояние. Остается вся мебель (кухонный гарнитур, шкафы и т.д.). Квартира свободна, быстрое освобождение и передача ключей. Более 5 лет в собственности. Чистая продажа.

О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 5
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет

В доме: мусоропровод
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека на Авито

Сумма займа: 5 390 000 ₽

Первый взнос: 1 078 000 ₽

Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

КВАРТИРЫ С ЧИСТОЙ ОТДЕЛКОЙ

2 ПИЦЦЫ 1 по цене 1

Domino's Pizza
ЗАКАЗАТЬ

Отчёт № 50003821932/1-220506-350 от 11 мая 2022 года

62

10 Документы на объект оценки

Выписка из ЕГРН 19 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-14782131

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
19 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-14782131			
Кадастровый номер:	13:60:0010014:3574		
Номер кадастрового квартала:	52:60:0010014		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 52-52-19/004/2013-322		
Местоположение:	Нижегородская область, г.Саров, ул.Маяковского, д.17, кв.85		
Площадь:	50.5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1670174.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
19 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-14782131			
Кадастровый номер:	13:60:0010014:3574		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
19 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-14782131			
Кадастровый номер:		13:60:0010014:3574	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Голованов Константин Владимирович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 13:60:0010014:3574-52/119/2018-1 01.08.2018 14:50:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		01.08.2018 14:54:40
	номер государственной регистрации:		13:60:0010014:3574-52/119/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.08.2018 С 01.08.2018 в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2008 № 370
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Российская Федерация
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 26.07.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
19 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-14782131			
Кадастровый номер:		13:60:0010014:3574	
4.2	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		01.08.2018 14:52:59
	номер государственной регистрации:		13:60:0010014:3574-52/119/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.08.2018 С 01.08.2018 года на срок 233 месяца, считая с даты фактического предоставления кредита.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 26.07.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**Новицкая Наталья Владимировна****ИНН 525405496400, 603163, Н. Новгород, ул. Родионова, д.197, корпус 2, пом.7****Тел. +7-908-155-54 04, e-mail: novitskaya_nv@mail.ru**

21.04.2022г.

г. Нижний Новгород

Опись имущества должника

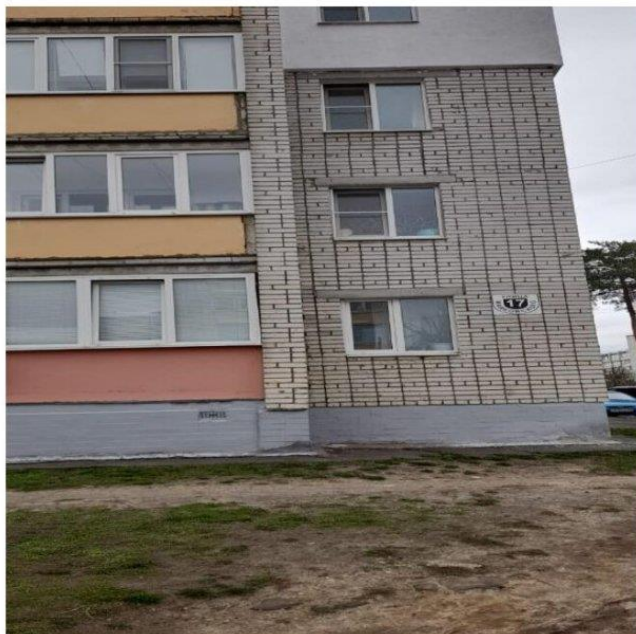
Решением Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-35905/2021 от 11 января 2022 года, Голованов Константин Владимирович: 15.07.1993 г.р., паспорт серия 68 12 761163, выдан Отделением УФМС России по Тамбовской области в Рассказовском районе, код подразделения 680-006, дата выдачи 18.07.2013 г., зарегистрирован по адресу: 607185 Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, д. 17, кв. 85, СНИЛС 150-099-304 42, ИНН 682805540401, признан несостоятельным (банкротом). Введена процедура реализации имущества сроком до 30.06.2022 года, финансовым управляющим назначена Новицкая Наталья Владимировна (член Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (680020, г. Хабаровск, пер. Доступный, д. 13, оф. 6, ОГРН 1032700295099, ИНН 2721099166)

В соответствии с п. 8 ст. 213.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», финансовый управляющий обязан принимать меры по выявлению имущества гражданина и обеспечению сохранности этого имущества.

В ходе проведения инвентаризации имущества должника было выявлено следующее имущество, включенное в конкурсную массу Голованова Константина Владимировича, являющееся предметом залога ПАО «Сбербанк», и подлежащее реализации:

№ п/п	Наименование имущества	Характеристики, описание
1.	Жилое помещение (квартира)	Кадастровый номер: 13:60:0010014:3574 Адрес: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, д. 17, кв. 85. Площадь: 50.5 кв. м. Вид права: Собственность Дата государственной регистрации 01.08.2018. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 26.07.2018г. Кадастровая стоимость объекта 1 670 174 рублей.

Фотографии квартиры: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Маяковского, д. 17, кв. 85









**Финансовый управляющий
Голованова К.В.**

Новицкая Н.В.

АКТ

проверки недвижимого имущества, являющегося предметом залога

1. Общие положения.

Дата и место составления акта 24.09.2021 г. Саров ул. Маяковского, д.17, кв.85
(населенный пункт, название субъекта РФ)

Состав комиссии, проводившей проверку со стороны Головного отделения по Нижегородской области Волго-Вятского банка ПАО Сбербанк- ведущий специалист отдела ОССИП УРПЗ НГОСБ Седокина Наталья Владимировна.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: ГОЛОВАНОВ Константин Владимирович

2. Условия по договору.

Недвижимое имущество, являющееся предметом залога по предоставленному кредиту:

Наименование объекта имущества:	2139 Приобретение готового жилья "Военная ипотека"	Кредитный договор №:	99826
Адрес (местоположение) объекта:	г. Саров ул. Маяковского, д.17, кв.85	Дата кредитного договора:	20.06.2018
Площадь (общая):	50,5 кв. м	Дата погашения кредита:	31.12.2037
Этажность дома:	5 этаж из 5	Залоговая стоимость на момент заключения договора залога (руб.):	3 435 000 руб.
Дата последнего платежа:	26.07.2021	Задолженность по кредиту на дату проверки (руб.):	2 242 031,12 руб.

3. Проверка.

Проверка заложенного имущества произведена с выездом на место по адресу:
г. Саров ул. Маяковского, д.17, кв.85

4. Результаты проверки.

Установлено, что по адресу нахождения залога: г. Саров ул. Маяковского, д.17, кв.85 находится 2-комнатная квартира. Квартира расположена на 5 этаже 5-ти этажного кирпичного дома. Дом 1993 года постройки. Попасть во внутрь подъезда квартиры не представилось возможным. Дверь через домофон не открыли.

Дверь в подъезд железная с домофоном. Около дома благоустроенный двор с детской площадкой. За домом находится детский сад. Дороги, ведущие к дому, асфальтированы, ровные.

Подписи от БАНКА:

Седокина НВ
(Ф.И.О.)

ОЛ
(подпись)

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

11 Документы оценщика

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ШАРАПОВА М.А.

09.09.2021

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R3623

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
 Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вилтер.г. Муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма		Страховая премия	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		17 000 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,05666%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» сентября 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» сентября 2021 г.	по «23» сентября 2022 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
 Российская Федерация - 121552,
 г. Москва, ул. Остроумова, д. 4

От имени Страховщика:

М.П. [подпись] А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва
 151

Дата выдачи «12» августа 2021 г.



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Веричевой Евгении Викторовны

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

о том, что

Веричева Евгения Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 03.03.2021 г. за регистрационным № 883

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 018303-1 от 11.12.2020 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» марта 2021г.
Дата составления выписки «03» марта 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.А.Скатов



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

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0390



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 009081

Настоящий диплом выдан

Сбегиши Веригебой
(Фамилия, имя, отчество)

Викторовны

в том, что он(а) с 01 сентября 2015 г. по 30 июня 2016 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО

"Санкт-Петербургский государственный
экономический университет "Внештунг"

федеральное профессионального образования -
"Высшая экономическая школа"

по программе "Оценки стоимости
предприятия (бизнеса)"

Аттестационная комиссия решением от 21 июня 2016 г.

устанавливает право (соответствие квалификации) Веригебой

Сбегиши Викторовны

на ведение профессии деятельности в сфере оценочной
деятельности

Подпись ответственного за качество
образовательного процесса

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург Год 2016

ФГБОУ ВО "Санкт-Петербургский государственный экономический университет"

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018303-1

« 11 » декабря 20 20г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Веричевой Евгений Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » декабря 20 20г. № 181

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » декабря 20 23г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., № 13 № 671



Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R5624

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Веричева Евгения Викторовна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «22» декабря 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «29» декабря 2021 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

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:

Веричева Евгения Викторовна

паспорт: серия 4005 № 131664, выдан 22.01.2004 г.
44 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА САНКТ-
ПЕТЕРБУРГА
Код подразделения 782-044

включен в реестр СРО «СФСО»:

03.03.2021, регистрационный № 883

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 «03» марта 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов

000892

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